

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-304**  
**от 17 ноября 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -  
земельных участков, категория земель: земли  
сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного  
использования: для дачного строительства, входящих в состав  
активов Закрытого паевого инвестиционного фонда  
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

|  |   |
|--|---|
| <b>Заказчик:</b>   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»  |
| <b>Исполнитель:</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»  |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>   | 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 |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки</b> | Дополнительное соглашение № 304 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.   |
| <b>Дата проведения оценки:</b>   | 17 ноября 2023 г.   |
| <b>Дата составления отчета:</b>  | 17 ноября 2023 г.   |

**г. Королёв МО, 2023 г.**

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00  
6d875206-cab1-46fa-aca9-b92f2d6e401c  
Страница 1 из 178



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|   | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо   | 3    |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ   | 5    |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку   | 5    |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку   | 8    |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки  | 9    |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор  | 9    |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  | 9    |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах  | 9    |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России                      | 9    |
| 1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку | 12   |
| 1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата   | 13   |
| 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки  | 13   |
| 1.11. Методология определения справедливой стоимости  | 14   |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ  | 18   |
| 2.1. Общие положения  | 18   |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки  | 18   |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки   | 20   |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки  | 30   |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки  | 30   |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ   | 31   |
| 3.1. Общие положения  | 31   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости  | 31   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  | 90   |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных  | 90   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ   | 92   |
| 5.1. Общие положения  | 92   |
| 5.2. Основные понятия оценки  | 92   |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков   | 93   |
| 5.4. Согласование результатов оценки  | 100  |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ  | 101  |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки  | 101  |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом   | 102  |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом   | 127  |
| 6.4. Согласование результатов оценки  | 127  |
| VII. ВЫВОДЫ   | 128  |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ  | 129  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1  | 130  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2  | 160  |





**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.**

«17» ноября 2023 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 304 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 земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Оценка проведена по состоянию на 17.11.2023 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 земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

10 766 000

(Десять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч)  
рублей,

в том числе:

| № п/п | Кадастровый номер ЗУ | Площадь, кв. м | Категория земель                       | Вид разрешенного использования | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|----------------------|----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413    | 1 639 +/- 28   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 2 344 000                         |
| 2     | 50:09:0060126:256    | 3 772,0        | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 433 000                         |
| 3     | 50:09:0060126:683    | 4 848 +/- 49   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 636 000                         |
| 4     | 50:09:0060126:686    | 8 459 +/- 64   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 1 353 000                         |

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

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 304 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

**1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.**

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

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

**Таблица 1.****Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

| № п/п | Наименование объекта  | Наличие коммуникаций  | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|---|---|---|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413   | коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно | 2 344 000                                 |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256 | коммуникаций нет  | 3 433 000                                 |
| 3     | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683   | коммуникаций нет  | 3 684 000                                 |
| 4     | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686   | коммуникаций нет  | 1 353 000                                 |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда      | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------|---|
| 1     | 50:09:0060126:413 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 2     | 50:09:0060126:256 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 3     | 50:09:0060126:683 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 4     | 50:09:0060126:686 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |

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

**2. Цель оценки.**

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления



Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

### **3. Оценка проводится в соответствии:**

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

### **4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.**

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 17.11.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

### **5. Дата оценки – 17.11.2023 г.**

### **6. Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации, инфраструктуру (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение Договора купли продажи для каждого земельного участка) и без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (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 оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.



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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

#### **9. Форма составления отчета об оценке.**

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной





подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате \*.pdf.

#### 10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

#### 11. Специфические требования к отчету об оценке.

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

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

|  |   |
|--|---|
| Общие сведения об оценщике   | <p><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> |
| Номер контактного телефона оценщика  | +7 (495) 229 – 49 - 71  |
| Почтовый адрес оценщика  | 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.   |
| Адрес электронной почты оценщика   | <a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>  |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика                                  | <p>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.</p>   |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)                                      | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.  |
| Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19   |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)   | 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж   |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции                | 115184, г. Москва, а/я 10   |



**1.3. Сведения о заказчике оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00

6d875206-cab1-46fa-aca9-b92f2d6e401c

Страница 9 из 178



области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.





### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

### Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

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

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

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



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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
  - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта (объектов) оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.



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

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

| № п/п        | Кадастровый номер объекта | Площадь, кв. м | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|--------------|---------------------------|----------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| 1            | 50:09:0060126:413         | 1 639 +/- 28   | не применяется         | 2 344 000                              | не использовался      | 2 344 000                |
| 2            | 50:09:0060126:256         | 3 772,0        | не применяется         | 3 433 000                              | не использовался      | 3 433 000                |
| 3            | 50:09:0060126:683         | 4 848 +/- 49   | не применяется         | 3 636 000                              | не использовался      | 3 636 000                |
| 4            | 50:09:0060126:686         | 8 459 +/- 64   | не применяется         | 1 353 000                              | не использовался      | 1 353 000                |
| <b>Итого</b> |                           |                |                        |  |                       | <b>10 766 000</b>        |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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





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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

**2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.**

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

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

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

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00

6d875206-cab1-46fa-aca9-b92f2d6e401c

Страница 15 из 178



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

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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



стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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



## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

| № п/п | Наименование документа  | Реквизиты документа                           | Форма представления документа |
|-------|---|---|-------------------------------|
| 1     | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок | представлены в Приложении 2 настоящего отчета | копии                         |

Источник. 1. Данные заказчика.

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

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

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

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

В настоящем отчете объектами оценки являются земельные участки, входящие 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 сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м,





местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

На дату проведения оценки объекты оценки принадлежат 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 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.

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

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

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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, ипотеки и договоров аренды 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.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и



устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

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

| № п/п | Кадастровый номер | Категория земель                       | Разрешенное использование |
|-------|-------------------|--|---------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413 | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства |
| 2     | 50:09:0060126:256 | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства |
| 3     | 50:09:0060126:683 | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства |
| 4     | 50:09:0060126:686 | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства |

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

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00  
6d875206-cab1-46fa-aca9-b92f2d6e401c

Страница 21 из 178



## 2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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





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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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



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

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Адрес объекта   |
|-------|---------------------------|---|
| 1     | 50:09:0060126:413         | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы   |
| 2     | 50:09:0060126:256         | местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163 |
| 3     | 50:09:0060126:683         | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы   |
| 4     | 50:09:0060126:686         | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы   |

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

Установлено, что оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413 входит в состав (находится на территории) коттеджного поселка «Альпийские Горки», который находится в Солнечногорском районе Московской области на удалении 39 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Остальные земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 граничат (примыкают) с территориями коттеджного поселка «Альпийские Горки».

Коттеджный поселок «Альпийские Горки» находится посреди живописного хвойного векового леса в укромном уголке Солнечногорского района. Общая площадь территории составляет 21 гектар. Поселок разделен на 173 участка, размер которых варьируется от 6 до 64 соток. Собственная архитектурная концепция КП позволяет задать общий стиль всей застройке, дает представления о том, как территория будет благоустроена в дальнейшем, и определяет, в каком стиле будет вестись строительство Вашего дома.

Источник: 1. <https://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.

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





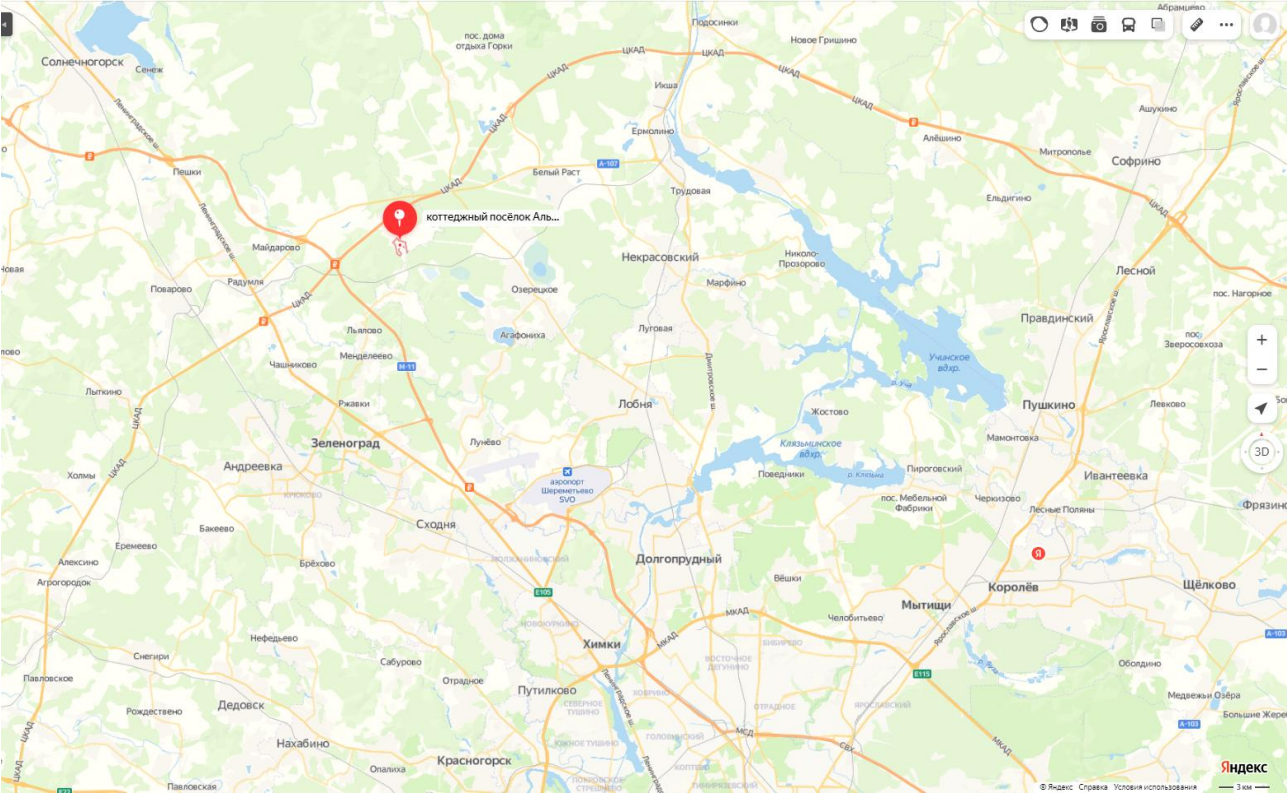


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

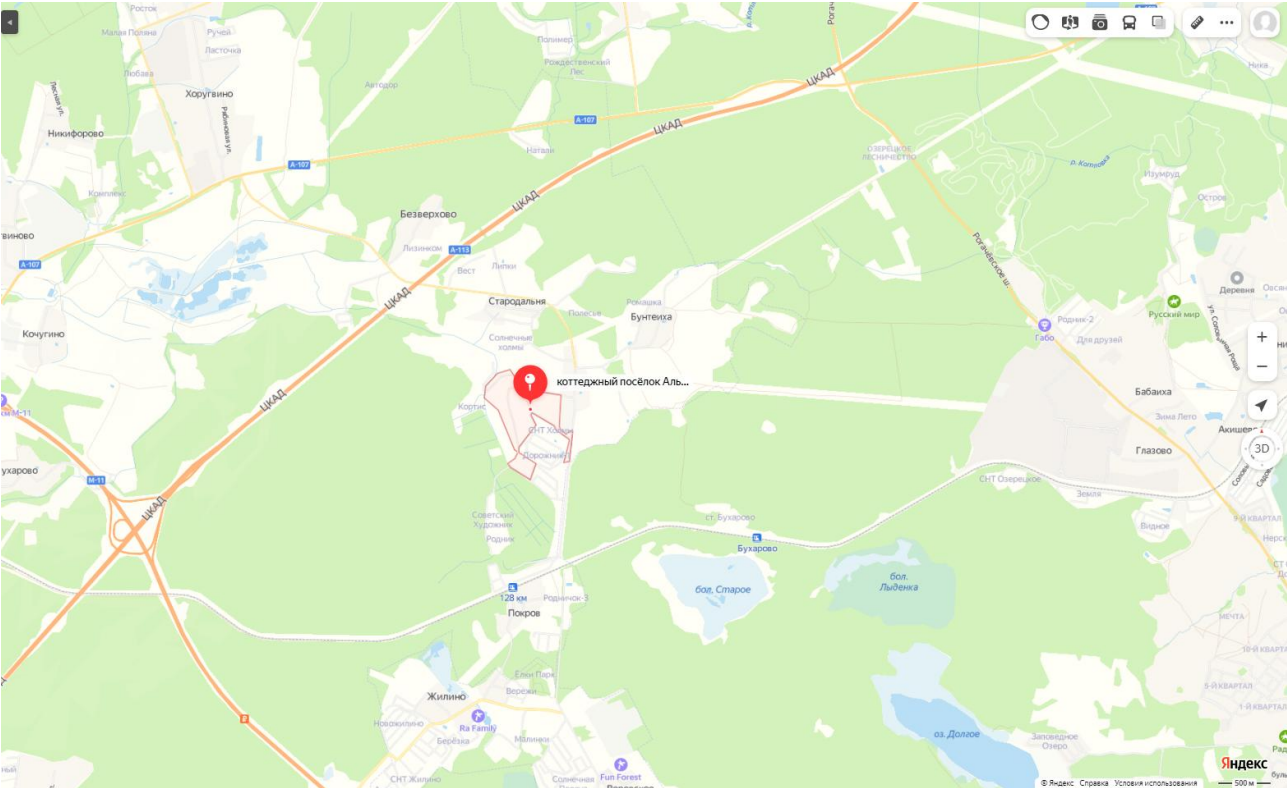


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

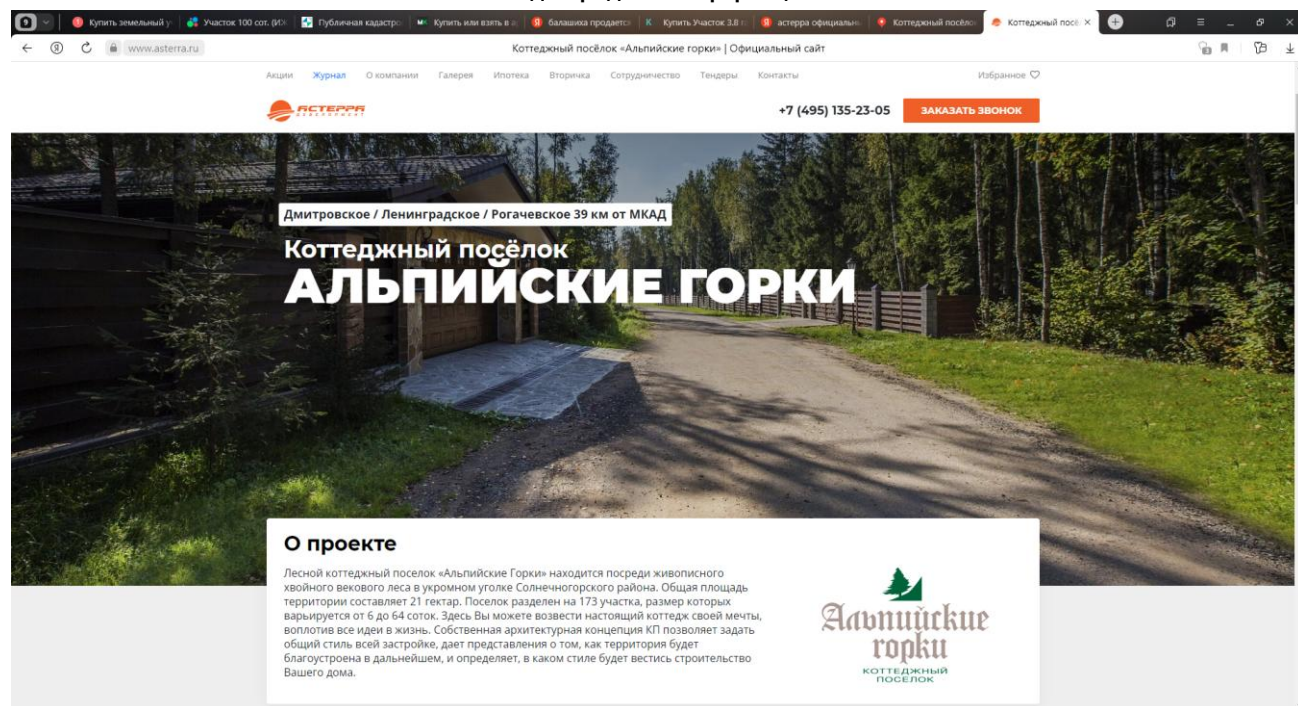
Таблица 6.

| Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки |                           |   |   |                               |
|---|---------------------------|---|---|-------------------------------|
| № п/п   | Кадастровый номер объекта | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города        | Удаление от МКАД              |
| 1   | 50:09:0060126:413         | в пределах от 31 до 50 км от МКАД               | не определялась, так как объект расположен вне города | 39 км по Ленинградскому шоссе |
| 2   | 50:09:0060126:256         | в пределах от 31 до 50 км от МКАД               | не определялась, так как объект расположен вне города | 39 км по Ленинградскому шоссе |



| № п/п | Кадастровый номер объекта | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города        | Удаление от МКАД              |
|-------|---------------------------|---|---|-------------------------------|
| 3     | 50:09:0060126:683         | в пределах от 31 до 50 км от МКАД               | не определялась, так как объект расположен вне города | 39 км по Ленинградскому шоссе |
| 4     | 50:09:0060126:686         | в пределах от 31 до 50 км от МКАД               | не определялась, так как объект расположен вне города | 39 км по Ленинградскому шоссе |

## Подтверждение информации



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://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.

4. Анализ оценщика.

### 3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков 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. 7.

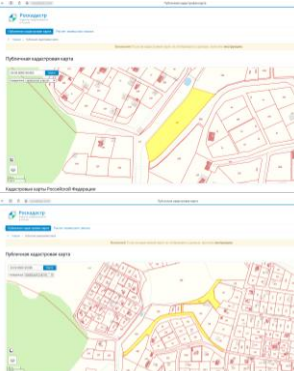
Таблица 7.

#### Физические характеристики объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций  | Рельеф объекта | Форма объекта   | Примечание |
|-------|---------------------------|----------------|---|----------------|---|------------|
| 1     | 50:09:0060126:413         | 1 639 +/- 28   | коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация — оплачиваются отдельно | ровный         |  |            |
| 2     | 50:09:0060126:256         | 3 772,0        | коммуникаций нет  | ровный         |  |            |





| № п/п | Кадастровый номер объекта | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта | Форма объекта   | Примечание |
|-------|---------------------------|----------------|----------------------|----------------|---|------------|
| 3     | 50:09:0060126:683         | 4 848 +/- 49   | коммуникаций нет     | ровный         |  |            |
| 4     | 50:09:0060126:686         | 8 459 +/- 64   | коммуникаций нет     | ровный         |   | дорога     |

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-18.

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



Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413





Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:413



Фото 8. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 9. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 10. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 11. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 12. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 13. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 14. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683





Фото 15. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 16. Земельные участки с кадастровыми номерами:  
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 17. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:686



Фото 18. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:686

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

| № п/п                                      | Кадастровый номер объекта | Уровень операционных расходов                                  | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|--|---------------------------|--|----------------|--------------------|---------------------|
| Все объекты, указанные в задании на оценку |                           | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

#### 5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

| № п/п                                      | Кадастровый номер объекта | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|--|---------------------------|---|
| Все объекты, указанные в задании на оценку |                           | 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 объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности, наличие ограждения территории по периметру, наличие системы освещения территории и наличие охраны территории (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объекта | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|-------|---------------------------|--------------------------|--|---|
| 1     | 50:09:0060126:413         | в наличии                | нет  | нет   |
| 2     | 50:09:0060126:256         | в наличии                | нет  | нет   |
| 3     | 50:09:0060126:683         | в наличии                | нет  | нет   |



| № п/п | Кадастровый номер объекта | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объекта | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|-------|---------------------------|--------------------------|--|---|
| 4     | 50:09:0060126:686         | в наличии                | нет  | нет   |

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

Таблица 11.

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

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Наличие ограждения территории по периметру | Наличие системы освещения территории | Наличие охраны территории |
|-------|---------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413         | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| 2     | 50:09:0060126:256         | нет  | нет                                  | нет                       |
| 3     | 50:09:0060126:683         | нет  | нет                                  | нет                       |
| 4     | 50:09:0060126:686         | нет  | нет                                  | нет                       |

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

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

По состоянию на дату оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

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

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



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

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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. 12.

Таблица 12.

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

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

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

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00

6d875206-cab1-46fa-aca9-b92f2d6e401c

Страница 32 из 178





[https://gks.ru/bgd/regl/b23\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

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

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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

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

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

*Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».*

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

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.



**6.** В сентябре рост объёмов **оптовой торговли** составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

**7.** Выпуск продукции **сельского хозяйства** в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г).

*Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года.*

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

**8.** В сентябре **грузооборот транспорта** вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

**Без трубопроводного транспорта** рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). **По видам транспорта:** ускорился рост грузооборота на **автомобильном транспорте** (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по **железнодорожному транспорту** (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на **морском транспорте** (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

**9.** Рост **кредитования экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Темпы **кредитования юридических лиц** в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

**10. Потребительская активность** продолжает оставаться высокой.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении.

**Оборот розничной торговли** в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября **все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности**. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении.

**Платные услуги населению** в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г.

**Оборот общественного питания** в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

**11.** В сентябре **инфляция** составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по **промышленности** – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

**12. Ситуация на рынке труда** остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г.





**Безработица** третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре.

**Реальные денежные доходы** населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

*Справочно: Росстатом уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики.*

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли **оплата труда наёмных работников** (+8,0% г/г) и **доходы от предпринимательской деятельности** (+14,0% г/г).

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

| в % к соотв. периоду предыдущего года  | янв.–сен.23       | III кв. 23 | сен.23                 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23        | I кв. 23         | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|--|-------------------|------------|------------------------|--------|---------|------------------|------------------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>  |                   |            |                        |        |         |                  |                  |       |           |            |           |          |       |
| <b>ВВП</b>   | 2,8               | 5,2        | 5,2                    | 5,2    | 5,1     | 4,9              | -1,8             | -2,1  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,6   |
| Сельское хозяйство   | 1,3               | 4,0        | 12,7                   | -6,3   | -2,9    | 2,9              | 2,9              | 11,3  | 10,5      | 13,8       | 9,4       | 6,4      | -0,7  |
| Строительство  | 8,8               | 8,0        | 8,4                    | 8,9    | 6,5     | 9,8              | 8,8              | 5,2   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,0   |
| Оптовая торговля   | 7,7               | 22,9       | 21,2                   | 23,0   | 24,8    | 12,9             | -10,7            | -16,7 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,3   |
| Суммарный оборот   | 4,7               | 9,6        | 10,0                   | 9,4    | 9,5     | 8,7              | -3,9             | -3,3  | -6,1      | -6,2       | -6,2      | 6,5      | 10,4  |
| Розничная торговля   | 4,7               | 11,3       | 12,2                   | 11,0   | 10,8    | 9,4              | -6,9             | -6,5  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,8   |
| Платные услуги населению   | 4,2               | 4,9        | 4,1                    | 5,0    | 5,2     | 5,0              | 2,8              | 5,0   | 3,0       | 3,9        | 3,3       | 11,5     | 17,2  |
| Общественное питание   | 13,1              | 9,1        | 7,2                    | 8,4    | 12,1    | 18,4             | 12,2             | 7,6   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,8  |
| Грузооборот транспорта   | -1,3              | 0,5        | 1,4                    | 0,6    | -0,4    | -2,4             | -1,8             | -2,3  | -5,3      | -5,1       | -2,6      | 4,2      | 5,8   |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)                                      | 2,3               | 2,1        | 2,1                    | 1,0    | 3,4     | 1,7              | 3,1              | 0,2   | -1,1      | -0,8       | -0,9      | 4,1      | 4,4   |
| Инвестиции в основной капитал  | -                 | -          | -                      | -      | -       | 12,6             | 0,7              | 4,6   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,6   |
| Промышленное производство  | 3,3               | 5,3        | 5,6                    | 5,4    | 4,9     | 5,8              | -1,2             | 0,6   | -1,4      | -0,3       | -1,5      | 6,2      | 6,3   |
| Добыча полезных ископаемых   | -1,2              | -1,1       | -0,7                   | -1,2   | -1,5    | 0,8              | -3,3             | 1,3   | -1,9      | 0,3        | -0,6      | 7,8      | 4,2   |
| Обрабатывающие производства  | 7,1               | 10,2       | 10,9                   | 10,3   | 9,5     | 10,4             | 0,5              | 0,3   | -1,3      | -0,5       | -2,5      | 6,3      | 7,4   |
| <b>Инфляция</b>  |                   |            |                        |        |         |                  |                  |       |           |            |           |          |       |
| <b>Индекс потребительских цен</b>  | 5,4               | 5,2        | 6,00/6,69 <sup>1</sup> | 5,15   | 4,3     | 2,7              | 8,6              | 11,9  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,4   |
| <b>Индекс цен производителей</b>   |                   |            |                        |        |         |                  |                  |       |           |            |           |          |       |
| Промышленность   | -1,2              | 10,4       | 16,7                   | 10,6   | 4,1     | -5,7             | -7,7             | 11,4  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,5  |
| Добыча полезных ископаемых   | -8,3              | 23,1       | 41,2                   | 26,3   | 3,6     | -16,5            | -26,2            | 14,7  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,2  |
| Обрабатывающие производства  | -0,9              | 6,7        | 10,9                   | 6,3    | 2,9     | -4,7             | -4,3             | 11,3  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,8  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>  |                   |            |                        |        |         |                  |                  |       |           |            |           |          |       |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | 7,5 <sup>2</sup>  | -          | -                      | 9,5    | 9,2     | 11,4             | 1,9              | 0,3   | 0,5       | -1,9       | -5,4      | 3,1      | 4,5   |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года           | 13,2 <sup>2</sup> | -          | -                      | 15,1   | 13,9    | 14,4             | 10,7             | 14,1  | 12,7      | 12,2       | 10,6      | 15,0     | 11,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 4,4               | 4,9        | -                      | -      | -       | 5,4 <sup>3</sup> | 3,2 <sup>3</sup> | -1,5  | -0,6      | -4,3       | -1,7      | 1,5      | 3,9   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,8               | 5,1        | -                      | -      | -       | 5,1 <sup>3</sup> | 4,6 <sup>3</sup> | -1,0  | -0,2      | -5,3       | 0,0       | 2,0      | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | 1,4               | 1,7        | 2,0                    | 1,4    | 1,7     | 1,3              | 1,1              | -0,6  | -0,7      | -0,6       | -0,5      | -0,4     | 0,6   |
| млн чел.   | 75,9              | 76,4       | 76,3                   | 76,5   | 76,3    | 75,8             | 75,6             | 74,9  | 75,0      | 75,1       | 74,9      | 74,7     | 75,3  |
| млн чел. (SA)  | 76,1              | 76,1       | 76,1                   | 76,0   | 76,1    | 76,0             | 76,1             | -     | 74,6      | 74,8       | 75,1      | 75,2     | -     |
| <b>Численность занятых</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                    | 2,2               | 2,6        | 2,8                    | 2,3    | 2,7     | 2,1              | 1,9              | 0,4   | -0,2      | 0,0        | 0,6       | 1,0      | 1,6   |
| млн чел.   | 73,5              | 74,1       | 74,0                   | 74,2   | 74,0    | 73,4             | 72,9             | 72,0  | 72,2      | 72,2       | 71,9      | 71,5     | 71,7  |
| млн чел. (SA)  | 73,6              | 73,7       | 73,7                   | 73,7   | 73,8    | 73,6             | 73,5             | -     | 71,9      | 71,9       | 72,0      | 72,1     | -     |
| <b>Численность безработных</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года                | -18,3             | -20,6      | -19,8                  | -20,6  | -21,5   | -18,9            | -15,5            | -18,7 | -13,5     | -14,1      | -20,2     | -25,1    | -16,0 |
| млн чел.   | 2,5               | 2,3        | 2,3                    | 2,3    | 2,3     | 2,4              | 2,7              | 3,0   | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | 3,6   |
| млн чел. (SA)  | 2,5               | 2,3        | 2,3                    | 2,3    | 2,3     | 2,5              | 2,6              | -     | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | -     |
| <b>Уровень занятости</b><br>в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)            | 60,9              | 61,0       | 61,0                   | 60,9   | 61,0    | 60,9             | 60,8             | -     | 59,3      | 59,3       | 59,5      | 59,5     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b><br>в % к рабочей силе                                       | 3,2               | 3,0        | 3,0                    | 3,0    | 3,0     | 3,2              | 3,5              | 3,9   | 3,7       | 3,8        | 4,0       | 4,2      | 4,8   |
| SA   | 3,2               | 3,1        | 3,1                    | 3,1    | 3,1     | 3,2              | 3,4              | -     | 3,7       | 3,9        | 4,0       | 4,1      | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В сентябре / по состоянию на 30 октября

<sup>2</sup> Январь–август 2023 г.

<sup>3</sup> За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

**Рис. 3. Показатели деловой активности**

#### Показатели промышленного производства

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



| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | янв.-<br>сен.23 | III кв. 23  | сен.23      | авг.23      | июль.23     | II кв. 23   | I кв. 23     | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22    | 2021        |
|---|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>3,3</b>      | <b>5,3</b>  | <b>5,6</b>  | <b>5,4</b>  | <b>4,9</b>  | <b>5,8</b>  | <b>-1,2</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,5</b> | <b>6,2</b>  | <b>6,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,2</b>     | <b>-1,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,2</b> | <b>-1,5</b> | <b>0,8</b>  | <b>-3,3</b>  | <b>1,3</b>  | <b>-1,9</b> | <b>0,3</b>  | <b>-0,6</b> | <b>7,8</b>  | <b>4,2</b>  |
| добыча угля   | 1,9             | 2,6         | 2,1         | 1,4         | 4,4         | 6,3         | -3,0         | -1,5        | 0,4         | -3,7        | -3,4        | 0,5         | 8,0         |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | ...*            | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*         | 0,9         | -2,1        | -0,1        | -1,7        | 7,8         | 2,6         |
| добыча металлических руд  | -2,2            | -2,3        | -1,7        | -3,2        | -1,9        | -0,6        | -3,7         | -3,3        | -6,8        | -5,5        | -2,2        | 1,8         | 1,2         |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -3,3            | 0,1         | -5,7        | -0,8        | 7,9         | -8,7        | -1,1         | 6,5         | 5,2         | 6,0         | 10,3        | 4,1         | 15,2        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -0,2            | 3,7         | 3,7         | 4,4         | 3,1         | 2,1         | -6,8         | 5,1         | -2,9        | 5,3         | 5,6         | 15,9        | 9,0         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>7,1</b>      | <b>10,2</b> | <b>10,9</b> | <b>10,3</b> | <b>9,5</b>  | <b>10,4</b> | <b>0,5</b>   | <b>0,3</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>6,3</b>  | <b>7,4</b>  |
| пищевая промышленность  | <b>5,4</b>      | <b>6,4</b>  | <b>4,5</b>  | <b>6,4</b>  | <b>8,5</b>  | <b>5,7</b>  | <b>4,2</b>   | <b>1,6</b>  | <b>1,5</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,2</b>  | <b>4,9</b>  | <b>4,6</b>  |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты  | 6,5             | 8,9         | 6,7         | 8,8         | 11,3        | 5,7         | 4,9          | 1,1         | 1,0         | -0,8        | 0,3         | 4,1         | 4,2         |
| напитки   | 0,9             | -2,9        | -1,8        | -1,6        | -5,0        | 3,4         | 2,9          | 6,7         | 3,0         | 6,5         | 6,3         | 12,5        | 7,6         |
| табачные изделия  | -2,1            | -11,8       | -18,0       | -14,5       | -1,8        | 15,0        | -5,8         | -7,1        | 6,6         | -6,7        | -22,6       | -4,9        | 2,3         |
| лёгкая промышленность   | <b>4,5</b>      | <b>7,2</b>  | <b>5,3</b>  | <b>9,5</b>  | <b>6,7</b>  | <b>5,6</b>  | <b>0,7</b>   | <b>3,9</b>  | <b>7,2</b>  | <b>4,5</b>  | <b>-1,0</b> | <b>5,2</b>  | <b>11,6</b> |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия   | -1,0            | 4,8         | 2,6         | 9,3         | 2,4         | -3,0        | -4,7         | -4,0        | -4,5        | -6,9        | -5,4        | 1,0         | 15,1        |
| одежда  | 6,0             | 6,1         | 2,8         | 9,1         | 6,4         | 8,4         | 3,3          | 8,7         | 16,8        | 11,9        | 0,4         | 5,8         | 7,4         |
| кожа и изделия из неё   | 11,1            | 14,7        | 17,4        | 11,1        | 15,9        | 14,4        | 3,9          | 5,6         | 2,4         | 5,5         | 3,8         | 11,4        | 16,7        |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | <b>-2,7</b>     | <b>4,1</b>  | <b>4,0</b>  | <b>4,0</b>  | <b>4,3</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-10,0</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,3</b> | <b>-5,9</b> | <b>-1,4</b> | <b>8,7</b>  | <b>10,5</b> |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -3,3            | 11,6        | 11,0        | 11,6        | 12,1        | -2,2        | -17,1        | -10,1       | -18,5       | -19,4       | -7,4        | 6,6         | 11,9        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -2,7            | -3,4        | -3,6        | -3,7        | -2,9        | 1,8         | -6,3         | 0,0         | -4,3        | 1,1         | -3,0        | 6,8         | 10,2        |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -1,2            | 9,3         | 10,6        | 9,3         | 7,9         | -9,9        | -3,0         | 13,0        | 6,2         | 7,3         | 20,7        | 20,7        | 7,7         |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | <b>3,9</b>      | <b>0,8</b>  | <b>-0,6</b> | <b>1,7</b>  | <b>1,3</b>  | <b>8,4</b>  | <b>2,8</b>   | <b>-0,4</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,9</b>  | <b>-5,4</b> | <b>2,9</b>  | <b>3,6</b>  |
| химический комплекс   | <b>4,4</b>      | <b>11,2</b> | <b>14,7</b> | <b>9,2</b>  | <b>9,7</b>  | <b>7,6</b>  | <b>-4,8</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-6,8</b> | <b>-1,1</b> | <b>0,7</b>  | <b>8,3</b>  | <b>8,7</b>  |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                       | 4,8             | 10,8        | 15,1        | 8,8         | 8,6         | 8,1         | -3,8         | -2,4        | -5,1        | -3,5        | -5,0        | 4,2         | 7,1         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | -3,3            | 6,4         | 12,8        | 1,7         | 4,3         | -0,8        | -13,3        | 9,3         | -21,7       | 12,4        | 32,0        | 26,9        | 14,3        |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | 9,5             | 16,6        | 14,8        | 16,8        | 18,3        | 12,6        | -1,5         | 0,3         | -1,3        | -2,9        | -2,3        | 9,1         | 10,5        |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции       | <b>2,2</b>      | <b>5,2</b>  | <b>5,4</b>  | <b>5,6</b>  | <b>4,7</b>  | <b>4,4</b>  | <b>-5,1</b>  | <b>3,6</b>  | <b>-3,5</b> | <b>1,0</b>  | <b>5,5</b>  | <b>15,2</b> | <b>9,3</b>  |
| металлургический комплекс                                       | <b>10,3</b>     | <b>9,2</b>  | <b>11,6</b> | <b>12,3</b> | <b>4,5</b>  | <b>14,9</b> | <b>6,5</b>   | <b>3,1</b>  | <b>1,6</b>  | <b>5,1</b>  | <b>-2,1</b> | <b>9,3</b>  | <b>4,1</b>  |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| металлургия   | 3,8             | 2,0         | -0,1        | 3,4         | 2,6         | 8,0         | 1,8          | -0,8        | -2,5        | -0,8        | -3,3        | 4,0         | 1,7         |
| готовые металлургические изделия                                | 30,0            | 31,5        | 47,5        | 39,6        | 10,3        | 36,2        | 21,0         | 15,3        | 14,1        | 23,1        | 1,5         | 25,8        | 11,6        |
| машиностроительный комплекс                                     | <b>22,4</b>     | <b>37,9</b> | <b>35,9</b> | <b>34,0</b> | <b>45,5</b> | <b>32,0</b> | <b>3,5</b>   | <b>-5,7</b> | <b>-6,6</b> | <b>-9,9</b> | <b>-8,7</b> | <b>3,6</b>  | <b>11,8</b> |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                                 | 34,5            | 42,7        | 33,5        | 54,2        | 42,6        | 38,6        | 18,6         | 9,3         | 7,1         | 7,8         | 10,6        | 14,4        | 9,9         |
| электрооборудование   | 22,2            | 23,4        | 16,0        | 26,1        | 29,5        | 35,3        | 8,0          | 1,1         | 6,8         | -1,1        | -5,2        | 2,6         | 7,7         |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки             | 4,6             | 10,7        | 11,8        | 4,2         | 17,3        | 5,9         | -3,7         | 0,5         | -3,8        | -2,6        | -0,2        | 11,7        | 17,1        |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                         | 5,6             | 48,3        | 56,3        | 41,8        | 46,2        | 52,3        | -39,8        | -44,2       | -47,8       | -50,9       | -62,6       | -13,7       | 14,6        |
| прочие транспортные средства и оборудование                     | 31,4            | 47,2        | 45,8        | 32,5        | 66,7        | 28,5        | 17,1         | -2,0        | -1,1        | -8,1        | -0,2        | 1,0         | 10,5        |
| прочие производства   | <b>7,8</b>      | <b>19,7</b> | <b>23,8</b> | <b>18,9</b> | <b>14,3</b> | <b>6,0</b>  | <b>-4,7</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-2,7</b> | <b>-7,0</b> | <b>-0,3</b> | <b>6,9</b>  | <b>4,3</b>  |
| в т.ч.  |                 |             |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| мебель  | 21,7            | 41,6        | 38,6        | 42,8        | 34,2        | 20,3        | -8,4         | 4,9         | 3,9         | -4,3        | -1,2        | 22,5        | 17,7        |
| прочие готовые изделия  | 8,4             | 24,2        | 21,7        | 27,8        | 23,4        | 8,3         | -6,8         | 1,7         | -1,0        | -4,4        | 0,7         | 14,5        | 6,8         |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                            | 4,6             | 14,1        | 20,9        | 12,2        | 8,5         | 2,5         | -3,5         | -3,0        | -4,4        | -8,0        | -0,3        | 2,3         | 1,0         |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                      | <b>0,1</b>      | <b>0,5</b>  | <b>-3,0</b> | <b>2,1</b>  | <b>2,7</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,3</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-0,2</b> | <b>1,9</b>  | <b>-0,1</b> | <b>7,1</b>  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов                | <b>-2,6</b>     | <b>3,4</b>  | <b>0,3</b>  | <b>2,3</b>  | <b>8,0</b>  | <b>-1,7</b> | <b>-9,3</b>  | <b>-3,3</b> | <b>-6,3</b> | <b>-7,5</b> | <b>-6,1</b> | <b>8,1</b>  | <b>12,6</b> |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

## Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

|   | сен.23                 | авг.23 | июль.23 | II кв. 23 | июнь.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|------------------------|--------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|
| <b>Курс доллара (в среднем за период)</b>                           | 96,6                   | 95,3   | 90,4    | 81,0      | 83,1    | 78,9   | 80,9   | 72,7     | 67,5 | 62,3      | 59,4       | 66,0      | 84,7     |
| <b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>                           | 13,0/15,0 <sup>1</sup> | 12,0   | 8,5     | 7,5       | 7,5     | 7,5    | 7,5    | 7,5      | 7,5  | 7,5       | 7,5        | 9,5       | 20,0     |
| <b>Процентные ставки (в % годовых)</b>                              |                        |        |         |           |         |        |        |          |      |           |            |           |          |
| По рублёвым кредитам<br>нефинансовым организациям<br>(свыше 1 года) |                        | 11,2   | 9,4     | 9,2       | 9,5     | 9,1    | 9,1    | 8,7      | 10,1 | 8,8       | 9,0        | 11,5      | 11,2     |
| По рублёвым жилищным<br>кредитам                                    | 7,9                    | 8,0    | 8,3     | 8,5       | 8,5     | 8,4    | 8,5    | 8,0      | 7,1  | 7,1       | 6,7        | 6,7       | 8,0      |
| По рублёвым депозитам физлиц<br>(свыше 1 года)                      |                        | 8,4    | 7,5     | 7,4       | 7,3     | 7,3    | 7,4    | 7,2      | 7,9  | 7,3       | 7,1        | 8,7       | 8,5      |
| <b>Рублёвое кредитование<br/>экономики (в % r/r)</b>                |                        |        |         |           |         |        |        |          |      |           |            |           |          |
| Кредит экономике  | 25,4                   | 25,0   | 25,5    | 24,5      | 24,5    | 22,7   | 20,8   | 18,6     | 17,8 | 17,8      | 15,4       | 12,5      | 18,6     |
| Кредиты юридическим лицам   | 27,2                   | 27,4   | 29,8    | 28,8      | 28,8    | 27,1   | 25,5   | 23,9     | 22,9 | 22,9      | 18,4       | 12,4      | 16,9     |
| Корпоративные кредиты   | 27,2                   | 27,4   | 29,9    | 29,2      | 29,2    | 27,8   | 26,1   | 24,4     | 23,8 | 23,8      | 19,4       | 13,7      | 18,3     |
| Кредиты физическим лицам  | 22,3                   | 20,7   | 18,3    | 17,4      | 17,4    | 15,5   | 13,0   | 10,1     | 9,6  | 9,6       | 10,4       | 12,6      | 21,4     |
| Ипотечные жилищные кредиты  | 29,1                   | 26,9   | 23,4    | 23,5      | 23,5    | 21,5   | 18,7   | 16,1     | 17,7 | 17,7      | 16,9       | 18,4      | 27,2     |

<sup>1</sup>В сентябре / по состоянию на 1 ноября

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков



Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
([https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_oktyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf))

### О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/)  
([https://www.economy.gov.ru/material/file/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_sentyabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf))

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

**Таблица 13.**

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам сентября 2023 года**

| Наименование показателя | сентябрь<br>2023 г. | В % к                 |                    | январь –<br>сентябрь 2023<br>г. в % к<br>январю –<br>сентябрю<br>2022 г. | Справочно              |                    |  |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--|------------------------|--------------------|--|
|                         |                     |                       |                    |  | сентябрь 2022 г. в % к |                    | январь –<br>сентябрь 2022<br>г. в % к<br>январю –<br>сентябрю<br>2021 г. |
|                         |                     | сентябрю<br>2022 года | августу<br>2022 г. |  | сентябрю<br>2021 года  | августу<br>2022 г. |  |

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> x 112,1 90,5 112,0 97,7<sup>2)</sup> 97,9<sup>2)</sup> 106,4<sup>2)</sup>

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей





| Наименование показателя  | сентябрь<br>2023 г. | В % к                 |                    | январь –<br>сентябрь 2023<br>г. в % к<br>январю –<br>сентябрю<br>2022 г. | Справочно              |                     |  |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------|--|------------------------|---------------------|--|
|  |                     |                       |                    |  | сентябрь 2022 г. в % к |                     | январь –<br>сентябрь 2022<br>г. в % к<br>январю –<br>сентябрю<br>2021 г. |
|  |                     | сентябрю<br>2022 года | августу<br>2022 г. |  | сентябрю<br>2021 года  | августу<br>2022 г.  |  |
| добыча полезных ископаемых   | 2 597,9             | 136,1                 | 97,8               | 133,3  | 127,0 <sup>2)</sup>    | 100,5 <sup>2)</sup> | 132,8 <sup>2)</sup>  |
| обрабатывающие производства  | 436 295,5           | 126,8                 | 97,4               | 120,6  | 96,3 <sup>2)</sup>     | 103,7 <sup>2)</sup> | 108,3 <sup>2)</sup>  |
| обеспечение электрической энергией,<br>газом и паром; кондиционирование<br>воздуха                                 | 24 350,9            | 104,8                 | 101,9              | 112,3  | 104,5 <sup>2)</sup>    | 110,7 <sup>2)</sup> | 103,2 <sup>2)</sup>  |
| водоснабжение; водоотведение,<br>организация сбора и утилизации отходов,<br>деятельность по ликвидации загрязнений | 16 249,7            | 134,3                 | 100,2              | 126,4  | 97,2 <sup>2)</sup>     | 97,3 <sup>2)</sup>  | 105,5 <sup>2)</sup>  |
| Объем работ, выполненных по виду<br>деятельности «Строительство», млн.<br>рублей                                   | 63 395,1            | 89,9                  | 84,5               | 89,5   | 110,8 <sup>3)</sup>    | 94,7 <sup>3)</sup>  | 140,8 <sup>3)</sup>  |
| Ввод в действие общей площади жилых<br>домов, тыс. кв. метров <sup>4)</sup>  | 1 089,4             | 107,5                 | 89,0               | 78,3   | 76,7                   | 78,7                | 162,4  |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей   | 328 318,2           | 118,7                 | 95,6               | 105,9  | 80,8                   | 93,9                | 88,2   |
| Оборот общественного питания, млн.<br>рублей   | 16 628,9            | 108,2                 | 101,1              | 116,6  | 105,9                  | 100,7               | 97,4   |
| Объем платных услуг населению, млн.<br>рублей  | 66 977,2            | 101,9                 | 101,6              | 100,3  | 106,5                  | 100,9               | 111,6  |
| Индекс потребительских цен, %  | x                   | 107,5                 | 100,6              | 107,7  | 115,6                  | 100,4               | 116,2  |
| Численность официально<br>зарегистрированных безработных на<br>конец периода, человек                              | 11 323              | 54,2                  | 92,7               | 68,3   | 48,1                   | 98,9                | 25,2   |
| Среднемесячная начисленная заработная<br>плата работников организаций <sup>7)</sup>                                |                     |                       |                    |  |                        |                     |  |
| номинальная, рублей  | 78 617,2            | 119,6                 | 98,4               | 115,1  | 110,1                  | 97,3                | 110,8  |
| реальная   | x                   | 111,5                 | 98,6               | 106,8  | 95,0                   | 97,7                | 95,3   |

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 август 2023 г., август 2023 г. к августу 2022 г., август 2023 г. к июлю 2023 г., январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г., август 2022 г. к августу 2021 г., август 2022 г. к июлю 2022 г., январь-август 2022 г. к январю-августу 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-сентябре%202023%20года».pdf>)

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

#### 4. Анализ тенденций рынка

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

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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



(потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

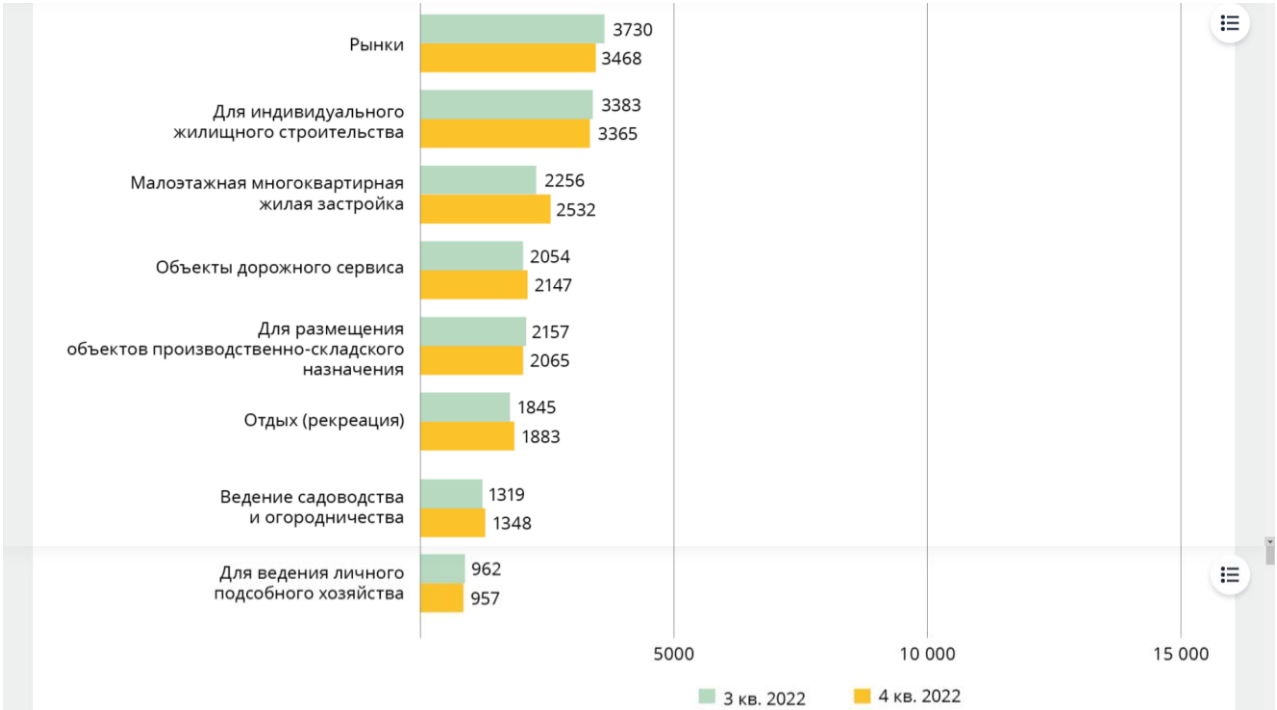
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.



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. Ивanteeвка           | 2087                                 | -5%                             | -   | -                               | -  | -                               |
| г.о. Истра                | 3281                                 | 11%                             | 3808  | 7%                              | 2050                                     | 7%                              |
| г.о. Кашира               | 294                                  | -2%                             | 422   | 2%                              | 312                                      | -10%                            |



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



| г.о. Лобня  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
|---|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| г.о. Лосино-Петровский  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Лотошино   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Луковичи   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Лыткарино  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Люберцы  | 2249  | -3%                             | 7882                          | -3%                             | 5707  | -5%                             |
| г.о. Мытищи   | 6600  | н/д                             | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Озёры  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Павловский Посад   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Подольск   | -   | -                               | 12 000                        | н/д                             | 12 240  | н/д                             |
| г.о. Протвино   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Пущино   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Серебряные Пруды   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м |   |                                 |                               |                                 |   |                                 |
| Муниципальное образование   | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |                                 | Среднеэтажная жилая застройка |                                 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |                                 |
|   | Цена, руб./кв.м                             | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м               | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м                                   | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Серпухов   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Солнечногорск  | 1169  | 7%                              | -                             | -                               | 4585  | -8%                             |
| г.о. Ступино  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Фрязино  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Химки  | -   | -                               | 18 300                        | 3%                              | 6584  | 4%                              |
| г.о. Черноголовка   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Чехов  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Шатура   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Шаховская  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Щёлково  | -   | -                               | -                             | -                               | 4545  | -15%                            |
| г.о. Электрогорск   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| г.о. Электросталь   | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м |   |                                 |                               |                                 |   |                                 |
| Муниципальное образование   | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |                                 | Среднеэтажная жилая застройка |                                 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |                                 |
|   | Цена, руб./кв.м                             | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м               | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м                                   | Динамика цен к прошлому периоду |
| Дмитровский г.о.  | 2563  | 1%                              | -                             | -                               | -   | -                               |
| Коломенский г.о.  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| Ленинский г.о.  | 4285  | -6%                             | 9579                          | -24%                            | -   | -                               |
| Можайский г.о.  | -   | -                               | -                             | -                               | -   | -                               |
| Наро-Фоминский г.о.   | 1602  | 7%                              | -                             | -                               | 14 615  | н/д                             |
| Одинцовский г.о.  | 10 500                                      | 77% <sup>①</sup>                | -                             | -                               | 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

г.о. Истра

г.о. Клин

г.о. Котельники

г.о. Красногорск

|                  |        |     |   |   |        |     |   |   |
|------------------|--------|-----|---|---|--------|-----|---|---|
| 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. Луковичи             | 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

г.о. Ступино

г.о. Химки

|                    |      |     |   |   |      |    |   |   |
|--------------------|------|-----|---|---|------|----|---|---|
| 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% <sup>①</sup>               | -   | -                               |
| Дмитровский г.о.   | 4087   | -3%                             | -                | -                               | -                         | -                               | 3159  | 4%                              |
| Коломенский г.о.   | 4057   | -27%                            | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| Ленинский г.о.   | 6141   | -5%                             | -                | -                               | -                         | -                               | 10 237  | 7%                              |
| Можайский г.о.   | 2705   | 7%                              | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| Наро-Фоминский г.о.  | 2522   | 3%                              | -                | -                               | 10 414                    | 2%                              | -   | -                               |
| Одинцовский г.о.   | 10 096   | -1%                             | -                | -                               | 39 474                    | 0%                              | 15 029  | -10%                            |
| Орехово-Зуевский г.о.  | 3632   | 4%                              | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| Пушкинский г.о.  | 6700   | 9%                              | -                | -                               | 7361                      | н/д                             | -   | -                               |
| Раменский г.о.   | 1197   | -1%                             | 4040             | 1%                              | -                         | -                               | -   | -                               |
| Рузский г.о.   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| Сергиево-Посадский г.о.  | -  | -                               | 2440             | -6%                             | -                         | -                               | -   | -                               |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м |  |                                 |                  |                                 |                           |                                 |   |                                 |
| Муниципальное образование  | Отдых (рекреация)                                      |                                 | Служебные гаражи |                                 | Объекты дорожного сервиса |                                 | Для размещения объектов производственно-складского назначения |                                 |
|  | Цена, руб./кв.м  | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м  | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м           | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м   | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о.   | -  | -                               | -                | -                               | 685                       | -2%                             | 2160  | -3%                             |
| Волоколамский г.о.   | 2539   | -5%                             | -                | -                               | -                         | -                               | 563   | 13%                             |
| г.о. Балашиха  | 1234   | 6%                              | 7341             | 4%                              | 10 000                    | н/д                             | 5384  | -2%                             |
| г.о. Воскресенск   | -  | -                               | 1696             | 3%                              | -                         | -                               | 599   | 3%                              |
| г.о. Долгопрудный  | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | 3015  | 12%                             |
| г.о. Домодедово  | 3679   | -4%                             | -                | -                               | -                         | -                               | 1455  | -4%                             |
| г.о. Дубна   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| г.о. Егорьевск   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| г.о. Жуковский   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| г.о. Истра   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | 2717  | -2%                             |
| г.о. Клин  | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | 202   | 6%                              |
| г.о. Котельники  | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | 14 567  | -13%                            |
| г.о. Красногорск   | -  | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |



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

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

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

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) |                                 | Служебные гаражи |                                 | Объекты дорожного сервиса |                                 | Для размещения объектов производственно-складского назначения |                                 |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
|                           | Цена, руб./кв.м   | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м  | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м           | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м   | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Чехов                | -                 | -                               | -                | -                               | -                         | -                               | -   | -                               |
| г.о. Щёлково              | -                 | -                               | -                | -                               | 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% <sup>①</sup>  | -      | -    | 6587   | -5%              |
| > 15 ≤ 30    | 7462 | -10%              | -      | -    | 18 400 | 9%               |
| > 30 ≤ 50    | 1376 | -48% <sup>②</sup> | 15 150 | -15% | 12 240 | -5%              |
| > 50 ≤ 100   | -    | -                 | -      | -    | 8305   | -23%             |
| > 100 ≤ 300  | 3720 | -1%               | 15 183 | 5%   | 13 868 | 57% <sup>③</sup> |
| > 300 ≤ 500  | 6600 | н/д               | 1030   | -4%  | 8855   | -5%              |
| > 500 ≤ 1000 | 2648 | -3%               | 9579   | -24% | 9711   | -2%              |
| > 1000       | 1073 | 7%                | 7882   | -3%  | 4981   | 13%              |

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

| Диапазоны площадей, сот. | Для размещения объектов торгового, офисного назначения |                                 | Рынки           |                                 | Общественное питание |                                 | Гостиничное обслуживание |                                 |
|--------------------------|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|                          | Цена, руб./кв.м  | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м      | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м          | Динамика цен к прошлому периоду |
| ≤ 5                      | 8872   | -5%                             | -               | -                               | -                    | -                               | 10 237                   | 7%                              |
| > 5 ≤ 10                 | 7068   | -21%                            | -               | -                               | 7961                 | 3%                              | -                        | -                               |
| > 10 ≤ 15                | 5604   | 13%                             | -               | -                               | 6607                 | -48% <sup>①</sup>               | -                        | -                               |
| > 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% <sup>①</sup>                | 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% <sup>②</sup>               | 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.bnm.media/edition6460/article6519.html>

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

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

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

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения зданий, строений)   | 2              | 10              | 6                                   | 5                        | 6        | 7        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства   | 3              | 12              | 7                                   | 6                        | 7        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 2              | 23              | 11                                  | 9                        | 10       | 12       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 7              | 20              | 12                                  | 10                       | 11       | 13       |

Примечания:

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

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

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

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,  
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,  
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1>

**Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков**

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное строительство, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 8.







СРД-33, октябрь 2023 г.

**1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2023 гг.**

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

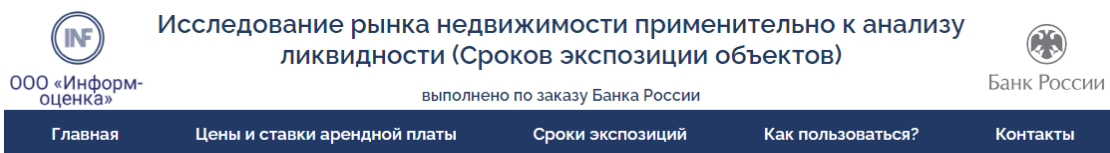
Время ликвидности объектов недвижимости в 2016 - 2022 гг.

| № п/п             | Наименование                 | Средние сроки экспозиции, мес. |             |              |              |
|-------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------|--------------|
|                   |                              | 2023<br>октябрь                | 2023<br>май | 2022<br>март | 2021<br>март |
| Квартиры          |                              |                                |             |              |              |
| 1                 | 1-комнатные квартиры         |                                |             |              |              |
|                   | Москва                       | 2...2,8                        | 2...3,5     | 1,3...2,6    | 1,6...3      |
|                   | Санкт-Петербург              | 1,9...2,6                      | 2,1...2,5   | 1,0...2,1    | 0,8...2,55   |
|                   | Екатеринбург                 | 2,2...2,9                      | 2,5...3,5   | 1,2...3      | 1,5...3      |
| 2                 | 2-комнатные квартиры         |                                |             |              |              |
|                   | Москва                       | 2,2...2,9                      | 2,1...3     | 1,8...3      | 2...3        |
|                   | Санкт-Петербург              | 2,3...3,2                      | 2,4...4     | 1,2...2      | 1,5...2,5    |
|                   | Екатеринбург                 | 2,3...3                        | 2,8...3     | 1,3...2      | 1,5...2      |
| 3                 | 3 и более-комнатные квартиры |                                |             |              |              |
|                   | Москва                       | 2,8...3,5                      | 3,5...4,5   | 1,8...2,9    | 2...3        |
|                   | Санкт-Петербург              | 3,1...4                        | 3,5...5     | 1,6...2,1    | 1,8...2,5    |
|                   | Екатеринбург                 | 2,8...3,7                      | 3...5       | 1,5...2,8    | 1,5...3      |
| Земельные участки |                              |                                |             |              |              |
| 1                 | Под дачное строительство     |                                |             |              |              |
|                   | Московская область           | 2,5...3,2                      | 2,8...3,5   | 2...3        | 2...3        |
|                   | Тульская область             | 3,7...5,4                      | 4,5...6     | 3...4        | 3...5        |
| 2                 | Под офисные и торговые цели  |                                |             |              |              |
|                   | Москва                       | 3...5,5                        | 4...6       | 3,1...4,5    | 3...5        |

**Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство**

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г. представлены на рис. 9.





## Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

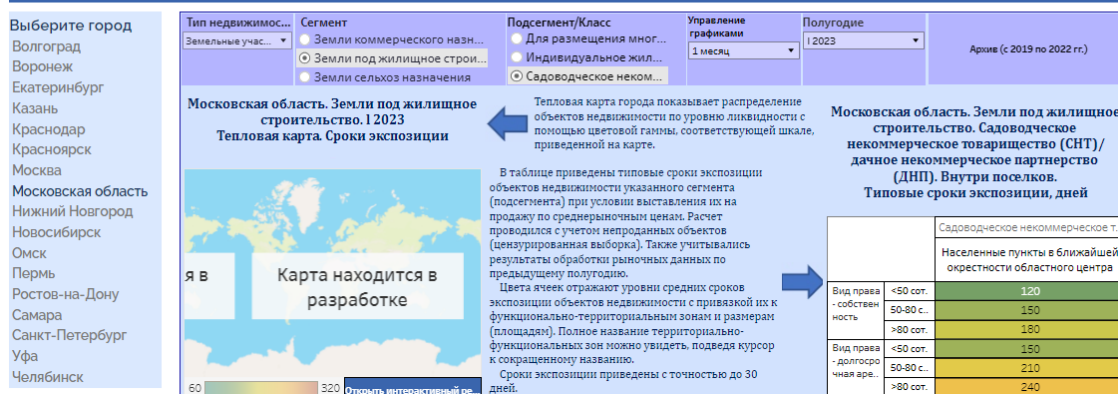


Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 2,5 до 7 мес.

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

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация

<sup>1</sup> <https://statrile.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>



беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

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

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

### **Выводы и перспективы российской экономики**

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

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

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

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности



чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

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

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

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

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

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

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

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут комфортабельные квартиры и





индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

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

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в 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 относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

## Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 15.

## Исходные условия локализации объектов анализа

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

Вид использования и (или) зонирование:

категория объекта

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

разрешенное использование объекта

Таблица 5. Продолжение.

| №   | Классы земельных участков                          | Принадлежность к категории в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ    |
|-----|--|--|--|--------------|
| 3   | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли с/х назначения<br>Земли населенных пунктов                       | Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции  | 1.1-1.20     |
| 4   | Земельные участки под жилую застройку              |  |  |              |
| 4.1 | Земельные участки под ИЖС                          | Земли населенных пунктов   | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов  | 2.5-2.7.1    |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС                          | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                       | Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов<br>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садовых и огороднических объединений | 2.1-2.3, 2.7 |



| Наименование показателя  | Значение показателя   |
|--|---|
| <i>Источник: «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.</i> |   |
| Характеристики местоположения:   |   |
| адрес объекта  | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тириоль» и рядом находящиеся аналогичные коттеджные поселки |
| типовая территориальная зона в пределах региона  | от 31 до 50 км от МКАД  |
| типовая территориальная зона в пределах города   | не локализовалась   |
| удаление от МКАД   | до 50 км от МКАД  |
| Физические характеристики:   |   |
| площадь  | не локализовалась   |
| наличие коммуникаций   | не локализовалось   |
| рельеф объекта   | не локализовался  |
| форма объекта  | не локализовалась   |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*

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

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа      | Категория объекта                      | Разрешенное использование объекта |
|---------------------|--|-----------------------------------|
| Все объекты анализа | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства         |

*Источник: 1. Анализ оценщика.*





Таблица 17.

## Данные об адресе объектов анализа

| Объект анализа | Адрес объекта   |
|----------------|---|
| Объект 1       | Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»                        |
| Объект 2       | Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»                 |
| Объект 3       | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»   |
| Объект 4       | Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»                 |
| Объект 5       | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |
| Объект 6       | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»   |
| Объект 7       | Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»                 |
| Объект 8       | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |
| Объект 9       | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»   |
| Объект 10      | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |
| Объект 11      | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |
| Объект 12      | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |
| Объект 13      | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД               |
|----------------|---|--|--------------------------------|
| Объект 1       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 2       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 3       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 4       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 5       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |
| Объект 6       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 7       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 8       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |
| Объект 9       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 10      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |
| Объект 11      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |
| Объект 12      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |
| Объект 13      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ленинградское ш. 39 км от МКАД |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Название поселка    | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций  | Рельеф объекта              | Форма объекта                            |
|----------------|---------------------|----------------|---|-----------------------------|--|
| Объект 1       | КП "Дудкино"        | 1 211,0        | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 2       | КП "Есипово Форест" | 800,0          | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 3       | КП "Кружева"        | 689,0          | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 4       | КП "Есипово Форест" | 650,0          | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 5       | КП "Тироль"         | 889,0          | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 6       | КП "Кружева"        | 904,0          | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 7       | КП "Есипово"        | 751,0          | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |



| Объект анализа | Название поселка | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций  | Рельеф объекта              | Форма объекта                            |
|----------------|------------------|----------------|---|-----------------------------|--|
|                | Форест"          |                | предложения   | перепадов высот             | правильная (трапециевидная)              |
| Объект 8       | КП "Тироль"      | 920,0          | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 9       | КП "Кружева"     | 1 244,0        | электричество, газ включены в цену предложения                    | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 10      | КП "Тироль"      | 1 490,0        | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 11      | КП "Тироль"      | 800,0          | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 12      | КП "Тироль"      | 2 478,0        | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |
| Объект 13      | КП "Тироль"      | 740,0          | электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения | без сильных перепадов высот | относительно правильная (трапециевидная) |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа      | Уровень операционных расходов                      | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|---------------------|--|----------------|--------------------|---------------------|
| Все объекты анализа | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|----------------|--------------------------|---|---|
| Объект 1       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 2       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 3       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 4       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 5       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 6       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 7       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 8       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 9       | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 10      | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 11      | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 12      | в наличии                | нет   | нет   |
| Объект 13      | в наличии                | нет   | нет   |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

| Объект анализа | Наличие ограждения территории по периметру | Наличие системы освещения территории | Наличие охраны территории |
|----------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| Объект 1       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 2       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 3       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |



| Объект анализа | Наличие ограждения территории по периметру | Наличие системы освещения территории | Наличие охраны территории |
|----------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| Объект 4       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 5       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 6       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 7       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 8       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 9       | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 10      | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 11      | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 12      | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |
| Объект 13      | в наличии                                  | в наличии                            | в наличии                 |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

| Данные о ценах объектов анализа |   |   |             |
|---------------------------------|---|---|-------------|
| Объект анализа                  | Цена предложения/сделки объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м | Примечание  |
| Объект 1                        | 2 750 000                                     | 2 271   | предложение |
| Объект 2                        | 2 400 000                                     | 3 000   | предложение |
| Объект 3                        | 1 850 000                                     | 2 685   | предложение |
| Объект 4                        | 1 780 000                                     | 2 738   | предложение |
| Объект 5                        | 2 500 000                                     | 2 812   | предложение |
| Объект 6                        | 2 300 000                                     | 2 544   | предложение |
| Объект 7                        | 2 000 000                                     | 2 663   | предложение |
| Объект 8                        | 2 750 000                                     | 2 989   | предложение |
| Объект 9                        | 2 990 000                                     | 2 404   | предложение |
| Объект 10                       | 3 500 000                                     | 2 349   | предложение |
| Объект 11                       | 3 100 000                                     | 3 875   | предложение |
| Объект 12                       | 4 500 000                                     | 1 816   | предложение |
| Объект 13                       | 3 200 000                                     | 4 324   | предложение |
|                                 | мин   | 1 816   |             |
|                                 | макс  | 4 324   |             |
|                                 | среднее                                       | 2 805   |             |
|                                 | медиана                                       | 2 685   |             |
|                                 | стандартное отклонение                        | 662   |             |
|                                 | вариация (отношение СКО к среднему значению)  | 23,61%  |             |

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 816 руб./кв. м до 4 324 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлкам.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 25.



Таблица 25.

| Данные о ценах объектов анализа              |                            |   |  |   |
|--|----------------------------|---|--|---|
| Объект анализа                               | Цена объекта анализа, руб. | Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб. | Скорректированная цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
| Объект 1                                     | 2 750 000                  | 550 000   | 2 200 000                                    | 1 817                                     |
| Объект 2                                     | 2 400 000                  | 320 000   | 2 080 000                                    | 2 600                                     |
| Объект 3                                     | 1 850 000                  | 500 000   | 1 350 000                                    | 1 959                                     |
| Объект 4                                     | 1 780 000                  | 320 000   | 1 460 000                                    | 2 246                                     |
| Объект 5                                     | 2 500 000                  | 900 000   | 1 600 000                                    | 1 800                                     |
| Объект 6                                     | 2 300 000                  | 500 000   | 1 800 000                                    | 1 991                                     |
| Объект 7                                     | 2 000 000                  | 320 000   | 1 680 000                                    | 2 237                                     |
| Объект 8                                     | 2 750 000                  | 900 000   | 1 850 000                                    | 2 011                                     |
| Объект 9                                     | 2 990 000                  | 500 000   | 2 490 000                                    | 2 002                                     |
| Объект 10                                    | 3 500 000                  | 900 000   | 2 600 000                                    | 1 745                                     |
| Объект 11                                    | 3 100 000                  | 900 000   | 2 200 000                                    | 2 750                                     |
| Объект 12                                    | 4 500 000                  | 900 000   | 3 600 000                                    | 1 453                                     |
| Объект 13                                    | 3 200 000                  | 900 000   | 2 300 000                                    | 3 108                                     |
| мин  |                            |   |  | 1 453                                     |
| макс   |                            |   |  | 3 108                                     |
| среднее                                      |                            |   |  | 2 132                                     |
| медиана                                      |                            |   |  | 2 002                                     |
| стандартное отклонение                       |                            |   |  | 455                                       |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) |                            |   |  | 21,32%                                    |

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

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 453 руб./кв. м до 3 108 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка.

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

Коэффициент вариации<sup>2</sup>, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

*Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют значительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).*

### 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

<sup>2</sup> <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>





потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять от 2,5 до 7 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

## 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:

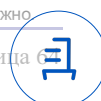
1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 27.

**Таблица 27.**

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объекты оценки                | Объекты анализа               | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа   | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности           | право собственности           | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата | полная, единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия продажи   | розничная продажа             | розничная продажа             | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки                   | актуальны на дату оценки      | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия рынка (в части скидки к ценам                                 | приравнивается к сделке       | оферта, сделка                | Отличия существенные, требуется корректировка           | 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   |
|---|--|--|--|--|---|
| предложений)                                      |  |  |  | исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно   | 2. Корректировка по данному фактору необходима.   |
| Вид использования и (или) зонирование:            |  |  |  |  |   |
| - категория объекта                               | земли сельскохозяйственного назначения   | земли сельскохозяйственного назначения                 | Отличий нет, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно         | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| - разрешенное использование объекта               | для дачного строительства за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу  | для дачного строительства                              | Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно         | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору требуется только для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу |
| Местоположение:                                   |  |  |  |  |   |
| - адрес объекта                                   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)  | указан в табл. 17                                      | Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе        | В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| - типовая территориальная зона в пределах региона | в пределах от 31 до 50 км от МКАД  | в пределах от 31 до 50 км от МКАД                      | Отличий нет, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно         | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| - 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| - удаление от МКАД, км                            | 39   | 35, 39   | Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе        | В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| Физические характеристики:                        |  |  |  |  |   |
| - площадь, кв. м                                  | указан в табл. 7   | указан в табл. 19                                      | Отличия существенные, требуется корректировка  | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно                  | 1. Исследование влияния фактора целесообразно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.   |
| - наличие коммуникаций                            | нет  | электричество, газификация, водоснабжение, канализация | Отличия существенные, требуется корректировка  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.   |
| - рельеф объекта                                  | без сильных перепадов высот  | без сильных перепадов высот                            | Отличий нет, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно         | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |
| - форма объекта                                   | правильная (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683, который имеет вытянутую форму (длина превышает ширину в 4 раза) и ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686 представляет собой дорогу) | относительно правильная (трапецевидная)                | Отличия существенные, требуется корректировка  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)                   |
| Экономические характеристики                      |  |  |  |  |   |
| - уровень операционных расходов                   | земельный налог в соответствии с   | земельный налог в соответствии с                       | Отличий нет, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно          | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.   |

| 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  |
|---|---|-------------------------------|---|---|--|
|   | действующим законодательством   | действующим законодательством | требуется   | исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                      | 2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - условия аренды  | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - состав арендаторов  | 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.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Другие характеристики:  |   |                               |   |   |  |
| - наличие подъездных дорог                                      | в наличии   | в наличии                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.              | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - наличие ограждения территории по периметру                    | в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет) | в наличии                     | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686) |
| - наличие системы освещения территории                          | в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет) | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686) |
| - наличие охраны территории                                     | в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет) | 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686) |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельного участка, отведенного под инфраструктуру - дорога);
- площадь (физическая характеристика);





- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие ограждения территории по периметру (другая характеристика);
- наличие системы освещения территории (другая характеристика);
- наличие охраны территории (другая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 13 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния<sup>3</sup> указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их первичную удельную цену предложения к продаже (с учетом дополнительных затрат) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,63).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывает 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. 28.

<sup>3</sup>

Степень связи по таблице Чеддока  
слабая  
умеренная  
заметная  
высокая  
весьма высокая

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



Таблица 28.

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

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

#### 9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Таблица 10. Продолжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 29.

### 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 торг на активном рынке

##### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

##### Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | н/д              | н/д                  | н/д   |
| 2 | Санкт-Петербург  | н/д              | н/д                  | н/д   |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,4%            | 4,8%                 | 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 торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

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

#### Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 30.

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

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

### 13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

### Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

## 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 октябре 2023 г. | 5-7%<br>(6%)       | 8-11%<br>(9,5%) | 6-9%<br>(7,5%)        | 10-12%<br>(11%) | 7-11%<br>(9%)        | 11-14%<br>(12,5%) | 8-10%<br>(9%)                            | 12-14%<br>(13%)  | 12-14%<br>(13%)   |
| г. Москва в октябре 2023 г.          | 4-5%<br>(4,5%)     | 5-8%<br>(6,5%)  | 5-6%<br>(5,5%)        | 9-10%<br>(9,5%) | 6-7%<br>(6,5%)       | 9-12%<br>(10,5%)  | 5-7%<br>(6%)                             | 9-12%<br>(10,5%) | 10-12%<br>(11%)   |

Подтверждение информации



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



СРД-33, октябрь 2023 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

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

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

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

### 2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.



Таблица 32.

### 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-аналог   |   |                                      |  |                          |
|---------------|---|-----------------|---|--------------------------------------|--|--------------------------|
|               |   | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Объект оценки | под индустриальную застройку                                |                 |   |                                      |  |                          |
|               | 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                   | 0,65 |
| Прочие населенные пункты   |  | 0,50             | 0,47                   | 0,54 |
| Под объекты рекреации  |  |                  |                        |      |
| Областной центр  |  | 1,00             |                        |      |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          |  | 0,80             | 0,77                   | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью   |  | 0,70             | 0,66                   | 0,73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   |  | 0,59             | 0,55                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты   |  | 0,51             | 0,48                   | 0,54 |

Справочник 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-аналог   |   |                                      |  |                          |
|---------------|---|-----------------|---|--------------------------------------|--|--------------------------|
|               |   | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| Объект оценки | под коммерческую застройку                                  |                 |   |                                      |  |                          |
|               | 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 оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 33.

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

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

#### Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

#### Матрицы коэффициентов

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

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



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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценки 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 оценки 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. 34.

Таблица 34.

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

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

#### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

|               |      | Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>1</sup> |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |
|---------------|------|---|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--|
| Площадь, сот. |      | аналог  |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |  |
|               |      | 0-50  | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |  |
| 0-50          | 1,00 | 1,21  | 1,36   | 1,48    | 1,57    | 1,63    | 1,69    | 1,74    | 1,78    | 1,82    | 1,86    | 1,90     |  |
| 50-100        | 0,83 | 1,00  | 1,13   | 1,23    | 1,30    | 1,36    | 1,40    | 1,44    | 1,48    | 1,51    | 1,54    | 1,57     |  |
| 100-200       | 0,74 | 0,89  | 1,00   | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34    | 1,37    | 1,40     |  |
| 200-300       | 0,68 | 0,81  | 0,92   | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,14    | 1,18    | 1,21    | 1,23    | 1,25    | 1,28     |  |
| 300-400       | 0,64 | 0,77  | 0,87   | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,16    | 1,19    | 1,22     |  |
| 400-500       | 0,61 | 0,74  | 0,83   | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,11    | 1,14    | 1,17     |  |
| 500-600       | 0,59 | 0,71  | 0,80   | 0,87    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08    | 1,10    | 1,13     |  |
| 600-700       | 0,57 | 0,69  | 0,78   | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07    | 1,10     |  |
| 700-800       | 0,56 | 0,68  | 0,76   | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,04    | 1,07     |  |
| 800-900       | 0,55 | 0,66  | 0,74   | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,05     |  |
| 900-1000      | 0,54 | 0,65  | 0,73   | 0,80    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,03     |  |

объект оценки

Таблица 31

| Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России |               | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|---|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.   | объект оценки | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
|   |               | 0-50   | 1,00   | 1,77    | 2,54    | 3,31    | 3,94    | 4,57    | 5,19    | 5,81    | 6,43    | 7,05     |
| 50-100  | 0,56          | 1,00   | 1,43   | 1,87    | 2,23    | 2,54    | 2,82    | 3,07    | 3,31    | 3,53    | 3,74    | 3,94     |
| 100-200   | 0,39          | 0,76   | 1,00   | 1,30    | 1,55    | 1,77    | 1,97    | 2,14    | 2,31    | 2,46    | 2,61    | 2,76     |
| 200-300   | 0,30          | 0,53   | 0,77   | 1,00    | 1,19    | 1,36    | 1,51    | 1,64    | 1,77    | 1,89    | 2,00    | 2,11     |
| 300-400   | 0,25          | 0,45   | 0,64   | 0,84    | 1,00    | 1,14    | 1,28    | 1,38    | 1,49    | 1,59    | 1,68    | 1,77     |
| 400-500   | 0,23          | 0,41   | 0,58   | 0,74    | 0,88    | 1,00    | 1,11    | 1,21    | 1,30    | 1,39    | 1,47    | 1,55     |
| 500-600   | 0,21          | 0,38   | 0,54   | 0,69    | 0,81    | 0,91    | 1,00    | 1,09    | 1,18    | 1,25    | 1,33    | 1,40     |
| 600-700   | 0,20          | 0,36   | 0,52   | 0,67    | 0,78    | 0,87    | 0,95    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,22    | 1,29     |
| 700-800   | 0,19          | 0,34   | 0,50   | 0,65    | 0,76    | 0,85    | 0,93    | 1,00    | 1,07    | 1,13    | 1,19    | 1,25     |
| 800-900   | 0,18          | 0,33   | 0,48   | 0,63    | 0,74    | 0,83    | 0,90    | 0,97    | 1,03    | 1,09    | 1,15    | 1,21     |
| 900-1000  | 0,17          | 0,32   | 0,47   | 0,61    | 0,72    | 0,81    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,18     |

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

Таблица 32

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России |               | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|---|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.   | объект оценки | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
|   |               | 0-50   | 1,00   | 1,39    | 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    | 1,59    | 1,71    | 1,82    | 1,91    | 2,00    | 2,07    | 2,14    | 2,21     |
| 100-200   | 0,58          | 0,81   | 1,00   | 1,17    | 1,29    | 1,39    | 1,48    | 1,55    | 1,62    | 1,68    | 1,74    | 1,79     |
| 200-300   | 0,50          | 0,70   | 0,86   | 1,00    | 1,11    | 1,19    | 1,27    | 1,33    | 1,39    | 1,44    | 1,49    | 1,54     |
| 300-400   | 0,45          | 0,63   | 0,78   | 0,90    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,26    | 1,30    | 1,35    | 1,40     |
| 400-500   | 0,42          | 0,58   | 0,72   | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,17    | 1,21    | 1,25    | 1,29     |
| 500-600   | 0,40          | 0,55   | 0,68   | 0,79    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,14    | 1,18    | 1,22     |
| 600-700   | 0,38          | 0,52   | 0,64   | 0,75    | 0,83    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,12    | 1,16     |
| 700-800   | 0,36          | 0,50   | 0,62   | 0,72    | 0,80    | 0,86    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,11     |
| 800-900   | 0,35          | 0,48   | 0,59   | 0,69    | 0,77    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06     |
| 900-1000  | 0,34          | 0,47   | 0,57   | 0,67    | 0,74    | 0,80    | 0,85    | 0,89    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03     |

Таблица 33

| Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России |               | аналог |       |       |       |       |        |         |         |         |         |         |
|--|---------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Площадь, сот.  | объект оценки | 0-10   | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | 200-250 |
|  |               | 0-10   | 1,00  | 1,30  | 1,48  | 1,60  | 1,69   | 1,77    | 1,83    | 1,88    | 1,93    | 1,99    |
| 10-30  | 0,77          | 1,00   | 1,14  | 1,23  | 1,30  | 1,36  | 1,41   | 1,45    | 1,48    | 1,53    | 1,57    | 1,61    |
| 30-50  | 0,67          | 0,88   | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,19  | 1,23   | 1,27    | 1,30    | 1,34    | 1,37    | 1,41    |
| 50-70  | 0,62          | 0,81   | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,10  | 1,14   | 1,17    | 1,20    | 1,24    | 1,27    | 1,31    |
| 70-90  | 0,59          | 0,77   | 0,88  | 0,95  | 1,00  | 1,04  | 1,08   | 1,11    | 1,14    | 1,17    | 1,20    | 1,23    |
| 90-110   | 0,57          | 0,74   | 0,84  | 0,91  | 0,96  | 1,00  | 1,04   | 1,07    | 1,09    | 1,12    | 1,15    | 1,18    |
| 110-130  | 0,55          | 0,71   | 0,81  | 0,88  | 0,93  | 0,97  | 1,00   | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,12    | 1,15    |
| 130-150  | 0,53          | 0,69   | 0,79  | 0,85  | 0,90  | 0,94  | 0,97   | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08    | 1,11    |
| 150-170  | 0,52          | 0,67   | 0,77  | 0,83  | 0,88  | 0,91  | 0,95   | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    |
| 170-200  | 0,50          | 0,65   | 0,75  | 0,81  | 0,85  | 0,89  | 0,92   | 0,95    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06    |



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.)

## Таблица 34

Таблица 40Таблица 35

Таблица 41

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

## Таблица 42

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

## Таблица 44

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

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

Таблица 45

Таблица 43

Таблица 46

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

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



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. 35.

Таблица 35.

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

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

#### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

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

Таблица 33

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России |             |        |           |           |            |        |
|---|-------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м   |             | аналог |           |           |            |        |
|   |             | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки   | <1500       | 1,00   | 1,15      | 1,27      | 1,37       | 1,52   |
|   | 1500-3000   | 0,87   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,32   |
|   | 3000-6000   | 0,78   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,20   |
|   | 6000-10000  | 0,73   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,11   |
|   | 10000-25000 | 0,66   | 0,76      | 0,83      | 0,90       | 1,00   |
|   | >25000      | 0,63   | 0,72      | 0,79      | 0,86       | 0,95   |

Таблица 34

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

<sup>5</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

Таблица 40

| Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел. |            |        |           |           |            |        |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м  |            | аналог |           |           |            |        |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки  | <1500      | 1,00   | 1,22      | 1,39      | 1,55       | 1,62   |
|  | 1500-3000  | 0,82   | 1,00      | 1,14      | 1,27       | 1,33   |
|  | 3000-6000  | 0,72   | 0,88      | 1,00      | 1,11       | 1,16   |
|  | 6000-10000 | 0,64   | 0,79      | 0,90      | 1,00       | 1,04   |
|  | >10000     | 0,62   | 0,75      | 0,86      | 0,96       | 1,00   |

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

| Земельные участки г. Москва |            |        |           |           |            |        |
|-----------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м               |            | аналог |           |           |            |        |
|                             |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки               | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,23      | 1,40       | 1,45   |
|                             | 1500-3000  | 0,86   | 1,00      | 1,11      | 1,20       | 1,24   |
|                             | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,12   |
|                             | 6000-10000 | 0,71   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|                             | >10000     | 0,69   | 0,81      | 0,89      | 0,97       | 1,00   |

Таблица 37

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

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

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

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

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

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

Таблица 43

| Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел. |           |        |           |           |       |
|---|-----------|--------|-----------|-----------|-------|
| Площадь, кв. м  |           | аналог |           |           |       |
|   |           | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | >6000 |
| объект оценки   | <1500     | 1,00   | 1,22      | 1,40      | 1,57  |
|   | 1500-3000 | 0,82   | 1,00      | 1,15      | 1,28  |
|   | 3000-6000 | 0,71   | 0,87      | 1,00      | 1,12  |
|   | >6000     | 0,64   | 0,78      | 0,89      | 1,00  |

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

Таблица 44

| Земельные участки под ИЖС г. Москва |            |        |           |           |            |
|-------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|
| Площадь, кв. м                      |            | аналог |           |           |            |
|                                     |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 |
| объект оценки                       | <1500      | 1,00   | 1,15      | 1,25      | 1,35       |
|                                     | 1500-3000  | 0,87   | 1,00      | 1,10      | 1,18       |
|                                     | 3000-6000  | 0,80   | 0,91      | 1,00      | 1,08       |
|                                     | 6000-10000 | 0,74   | 0,85      | 0,93      | 1,00       |

Таблица 45

| Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург |            |        |           |           |            |
|--|------------|--------|-----------|-----------|------------|
| Площадь, кв. м                               |            | аналог |           |           |            |
|  |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 |
| объект оценки                                | <1500      | 1,00   | 1,19      | 1,34      | 1,47       |
|  | 1500-3000  | 0,84   | 1,00      | 1,12      | 1,23       |
|  | 3000-6000  | 0,75   | 0,89      | 1,00      | 1,10       |
|  | 6000-10000 | 0,68   | 0,81      | 0,91      | 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. 36 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 59

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

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

| Таблица 6 (продолжение)   |      |      |      |
|---|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией           | 0,78 | 0,67 | 0,89 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>  |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                | 0,78 | 0,62 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                | 0,96 | 0,85 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                    | 0,77 | 0,66 | 0,88 |
| <b>г. Санкт-Петербург</b>   |      |      |      |
| <b>Все классы земельных участков</b>  |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                              | 0,85 | 0,74 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                    | 0,81 | 0,66 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                    | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>   |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,98 | 0,87 | 1,00 |

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

| города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы  |      |      |      |
|--|------|------|------|
| Все классы земельных участков  |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением   | 0,84 | 0,73 | 0,95 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением   | 0,83 | 0,68 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных 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, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением  | 0,90 | 0,79 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением  | 0,69 | 0,58 | 0,80 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных 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, обеспеченных 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.)

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

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

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов 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, Комм | В, К, Т, Э, Г, Комм | Т, Комм | В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют         | 0%          | -16% | -17% | -18%          | -30% | -31%             | -32%                | -32%                | -43%    |               |
| Э                   | 19%         | 0%   | -1%  | -3%           | -17% | -18%             | -18%                | -32%                |         |               |
| Г                   | 20%         | 1%   | 0%   | -2%           | -16% | -17%             | -18%                | -31%                |         |               |
| В, К, Т, Комм       | 22%         | 3%   | 2%   | 0%            | -15% | -16%             | -17%                | -30%                |         |               |
| Э, Г                | 43%         | 20%  | 19%  | 17%           | 0%   | -2%              | -3%                 | -18%                |         |               |
| Э, В, К, Т, Комм    | 45%         | 22%  | 21%  | 19%           | 2%   | 0%               | -1%                 | -17%                |         |               |
| Г, В, К, Т, Комм    | 46%         | 23%  | 22%  | 20%           | 3%   | 1%               | 0%                  | -16%                |         |               |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 74%         | 46%  | 45%  | 43%           | 22%  | 20%              | 19%                 | 0%                  |         |               |

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

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

В табл. 37 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 61 (продолжение)

|  |      |      |      |
|--|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных 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, Комм | В, К, Т, Э, Г, Комм | Т, Комм | В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют         | 0%          | -16% | -16% | -17%          | -30% | -30%             | -30%                | -30%                | -41%    |               |
| Э                   | 19%         | 0%   | 0%   | -1%           | -16% | -17%             | -17%                | -30%                |         |               |
| Г                   | 19%         | 0%   | 0%   | -1%           | -16% | -17%             | -17%                | -30%                |         |               |
| В, К, Т, Комм       | 20%         | 1%   | 1%   | 0%            | -15% | -16%             | -16%                | -30%                |         |               |
| Э, Г                | 42%         | 19%  | 19%  | 18%           | 0%   | -1%              | -1%                 | -17%                |         |               |
| Э, В, К, Т, Комм    | 43%         | 20%  | 20%  | 19%           | 1%   | 0%               | 0%                  | -16%                |         |               |
| Г, В, К, Т, Комм    | 43%         | 20%  | 20%  | 19%           | 1%   | 0%               | 0%                  | -16%                |         |               |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 70%         | 43%  | 43%  | 42%           | 20%  | 19%              | 19%                 | 0%                  |         |               |

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

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

Таблица 64

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

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

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

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



Таблица 37.

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

## Матрицы коэффициентов

Таблица 59<sup>16</sup>

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

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

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

Таблица 60<sup>17</sup>

| Под офисно-торговую застройку | Аналог          |      |      |               |      |                     |                     |                     |
|-------------------------------|-----------------|------|------|---------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                               | Отсутствует уют | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствует уют               | 0%              | -14% | -13% | -10%          | -25% | -22%                | -22%                | -33%                |
| Э                             | 16%             | 0%   | 1%   | 4%            | -13% | -10%                | -9%                 | -22%                |
| Г                             | 15%             | -1%  | 0%   | 4%            | -14% | -11%                | -10%                | -22%                |
| В, К, Т, Комм                 | 11%             | -4%  | -4%  | 0%            | -17% | -14%                | -13%                | -25%                |
| Э, Г                          | 34%             | 15%  | 16%  | 21%           | 0%   | 4%                  | 4%                  | -10%                |
| Э, В, К, Т, Комм              | 29%             | 11%  | 12%  | 16%           | -4%  | 0%                  | 1%                  | -13%                |
| Г, В, К, Т, Комм              | 28%             | 10%  | 11%  | 15%           | -4%  | -1%                 | 0%                  | -14%                |
| Э, Г, В, К, Т, Комм           | 49%             | 28%  | 29%  | 34%           | 11%  | 15%                 | 16%                 | 0%                  |

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62<sup>18</sup>

| Под ИЖС             | Аналог          |      |      |               |      |                     |                     |                     |
|---------------------|-----------------|------|------|---------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                     | Отсутствует уют | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствует уют     | 0%              | -14% | -15% | -11%          | -26% | -23%                | -24%                | -34%                |
| Э                   | 16%             | 0%   | -1%  | 3%            | -15% | -11%                | -12%                | -24%                |
| Г                   | 17%             | 1%   | 0%   | 4%            | -14% | -10%                | -11%                | -23%                |
| В, К, Т, Комм       | 12%             | -3%  | -4%  | 0%            | -17% | -14%                | -15%                | -26%                |
| Э, Г                | 35%             | 17%  | 16%  | 21%           | 0%   | 4%                  | 3%                  | -11%                |
| Э, В, К, Т, Комм    | 30%             | 12%  | 11%  | 16%           | -4%  | 0%                  | -1%                 | -15%                |
| Г, В, К, Т, Комм    | 31%             | 13%  | 12%  | 17%           | -3%  | 1%                  | 0%                  | -14%                |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 51%             | 31%  | 30%  | 35%           | 10%  | 17%                 | 16%                 | 0%                  |

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64<sup>19</sup>

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

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

### Рельеф объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00

6d875206-cab1-46fa-ac9b-92f2d6e401c

Страница 81 из 178





зависимости от рельефа, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

### 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 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом   | 0,78             | 0,74    0,83           |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,99             | 0,94    1,00           |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом          | 0,84             | 0,79    0,89           |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреаций с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом        | 0,81             | 0,79    0,83           |

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

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

| Таблица 53   |                             |                  |                      |
|--|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями 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 изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом |  |                  |                      |
| №   | Категория города   | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Москва и Московская область  | 0,92             | 0,82 1,00            |
| 2   | Санкт-Петербург  | 0,83             | 0,73 0,93            |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,93             | 0,83 1,00            |
| 4   | города с населением менее 1 млн. человек                                       | 0,83             | 0,73 0,93            |

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

#### Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru) (см. табл. 39).

Таблица 39.

### 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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию |                        | 1,00             |      |
|        | 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      | 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;   | 0,72                   | 0,91             | 0,82 |
|        | 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;   |                        |                  |      |
|        | 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;  |                        |                  |      |
|        | 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;  |                        |                  |      |
|        | 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования   |                        |                  |      |
| 3      | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт  | 1,08                   | 1,23             | 1,15 |
| 4      | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта  | 1,14                   | 1,32             | 1,23 |

#### Подтверждение информации





| Группа | Характеристика | Значение               |                  |
|--------|----------------|------------------------|------------------|
|        |                | Доверительный интервал | Среднее значение |

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал  
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

| Группа   | № | Характеристика формы и рельефа участка  | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|--|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию  |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,72           | 0,91            | 0,82             |
| С панорамным видом на окрестность  | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт   | 1,08           | 1,23            | 1,15             |
| Уникальные   | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта  | 1,14           | 1,32            | 1,23             |

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Исходник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

## 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

### Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 40.



Таблица 40.

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

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

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

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

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

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

Таблица 126

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

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

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

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

| Наименование коэффициента   |  | Среднее значение | Таблица 127<br>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 |

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями |  |                  |                      |
|---|--|------------------|----------------------|
| №   | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1   | Москва и Московская область  | 0,85             | 0,81 0,88            |
| 2   | Санкт-Петербург  | 0,89             | 0,86 0,93            |
| 3   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,80 0,87            |
| 4   | города с населением менее 1 млн. человек                                       | 0,80             | 0,76 0,84            |
| 5   | города с населением 0,5-1 млн. человек   | 0,92             | 0,87 0,97            |

Таблица 129

| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями |  |                  |                      |
|--|--|------------------|----------------------|
| №  | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1  | Москва и Московская область  | 0,90             | 0,86 0,93            |
| 2  | Санкт-Петербург  | 0,94             | 0,90 0,98            |
| 3  | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90             | 0,86 0,94            |
| 4  | города с населением 0,5-1 млн. человек   | 0,86             | 0,81 0,90            |
| 5  | города с населением менее 0,5 млн. человек                                     | 0,97             | 0,92 1,00            |

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://statirelt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 41, 42.



Таблица 41.

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

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

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва   | н/д              | н/д                  | н/д  |
| 2 | Санкт-Петербург  | 1,39             | 1,16                 | 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                  | н/д  |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,25             | н/д                  | н/д  |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,13             | н/д                  | н/д  |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,21             | 1,11                 | 1,31 |

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

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

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>38</sup>

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 городов<sup>40</sup>

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

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва   | н/д              | н/д                  | н/д  |
| 2 | Санкт-Петербург  | 1,39             | 1,16                 | 1,51 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,19             | 1,10                 | 1,27 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | н/д              | н/д                  | н/д  |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,20             | 1,14                 | 1,27 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,15             | 1,08                 | 1,23 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,21             | 1,13                 | 1,30 |



Таблица 42.

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

Итого расчета коэффициент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал  
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

| группа   | № | Характеристика формы и рельефа участка   | граница | граница | значение |
|--|---|--|---------|---------|----------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию  |         |         | 1,00     |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,72    | 0,91    | 0,82     |
| С панорамным видом на окрестность  | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт  | 1,08    | 1,23    | 1,15     |
| Уникальные   | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта   | 1,14    | 1,32    | 1,23     |

Примечания:

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

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия 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 квадрату или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

#### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 43.





Таблица 43.

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

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

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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

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

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>42</sup>

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: оценка 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 оценки 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://statirelt.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. 44.



Таблица 44.

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

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

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



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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

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

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 |
|--|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | 0,86             | 0,84 0,88              |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории   | 0,88             | 0,85 0,90              |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории          | 0,84             | 0,81 0,87              |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории        | 0,83             | 0,81 0,85              |

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>38</sup>

Таблица 121

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|--|------------------|----------------------|
| 1 | Москва   | 0,87             | 0,82 0,92            |
| 2 | Санкт-Петербург  | 0,85             | 0,79 0,89            |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87             | 0,81 0,93            |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек                                       | —                | —                    |

Таблица 122

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|--|------------------|----------------------|
| 1 | Москва   | 0,78             | 0,74 0,82            |
| 2 | Санкт-Петербург  | 0,82             | 0,77 0,86            |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | —                | —                    |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек                                       | 0,84             | 0,78 0,90            |

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustroystvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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



### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

#### 1. Динамика рынка.

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

#### 2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под дачное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается от 2,5 до 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 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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



#### РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

##### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

##### **Физическая возможность**

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

##### **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, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для дачного строительства», будет запрещено.

#### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 45.

**Таблица 45.**

#### **Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков**

| Критерии                      | Вариант использования  |   |
|-------------------------------|--|---|
|                               | Деятельность, связанная с понятием «для дачного строительства» | Деятельность, не связанная с понятием «для дачного строительства» |
| Физическая осуществимость     | +  | +   |
| Законодательная разрешенность | +  | -   |
| Финансовая оправданность      | +  | -   |
| Максимальная эффективность    | +  | -   |
| <b>Итого</b>                  | <b>4</b>   | <b>1</b>  |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для дачного строительства).



## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со 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.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предполагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Справедливая стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона



от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Сравнительный (рыночный) подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.



Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод сопоставления





распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

### 1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$  - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

$K_i$  - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

### 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

### 3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при



отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### 4. Метод распределения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания 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 рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### **2. Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;





- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

### 3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

## 6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 46.

Таблица 46.

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

| Метод  | Оценка возможности использования   | Заключение об использовании метода  | Заключение об использовании подхода  |
|--|--|---|--|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>   |  |   |  |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). | Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений) | Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода            |
| Метод корректировок  | Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.  | Метод использовать целесообразно  | используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок) |
| Метод регрессионного анализа   | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.  | Метод использовать не целесообразно   |  |
| Метод выделения  | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться  | Метод использовать не целесообразно   |  |



| Метод                               | Оценка возможности использования  | Заключение об использовании метода  | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|                                     | от использования метода выделения.  |                                     |                                     |
| Метод распределения                 | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.  | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| <b>Доходный подход</b>              |   |                                     |                                     |
| Метод капитализации земельной ренты | В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.  | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| Метод остатка                       | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.         | Метод использовать не целесообразно | Доходный подход не используется.    |
| Метод предполагаемого использования | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования | Метод использовать не целесообразно |                                     |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) 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)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.





### 6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

#### Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$  - площадь объекта, кв. м.

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

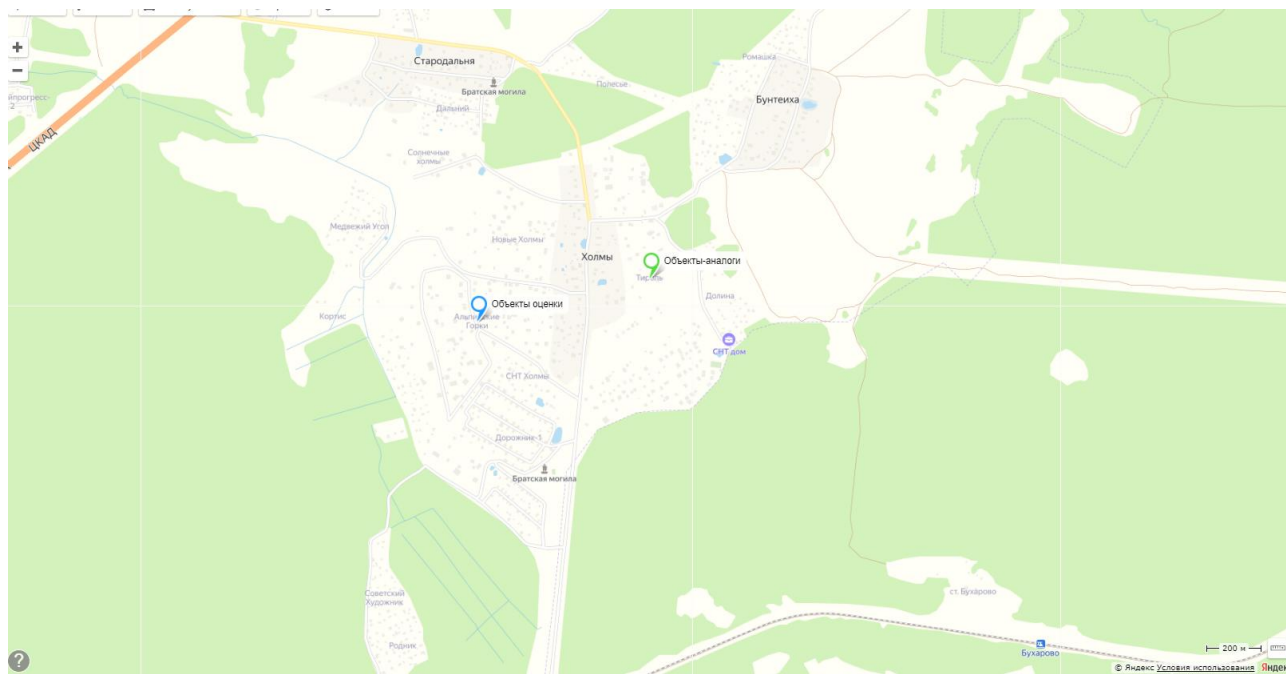
- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

#### Выбор объектов-аналогов

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

В качестве объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки), максимально схожие по местоположению с оцениваемыми объектами, а именно, в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в КП «Тироль», т.к. он находится в непосредственной близости от местоположения объектов оценки:





Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения<sup>4</sup>, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой<sup>5</sup>.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 5 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов для объекта оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

#### Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог   | Объект анализа    | Площадь объекта, кв. м | Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м | Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м |
|-----------------|-------------------|------------------------|---|--|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 5  | 889,0                  | 2 500 000   | 2 812  |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 8  | 920,0                  | 2 750 000   | 2 989  |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 10 | 1 490,0                | 3 500 000   | 2 349  |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 11 | 800,0                  | 3 100 000   | 3 875  |
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 12 | 2 478,0                | 4 500 000   | 1 816  |

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

#### Определение элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
  - категория объекта;
  - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
  - адрес объекта;

<sup>4</sup> Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

<sup>5</sup> Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008.



- типовая территориальная зона в пределах региона;
  - типовая территориальная зона в пределах города;
  - удаление от МКАД;
  - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
- площадь;
  - наличие коммуникаций;
  - рельеф объекта;
  - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
  - условия аренды;
  - состав арендаторов;
  - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
  - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
  - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
  - наличие ограждения территории по периметру;
  - наличие системы освещения территории;
  - наличие охраны территории.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48-51.

**Таблица 48.**

**Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413 и объектов-аналогов**

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки   | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                                   |
| Вид использования и (или) зонирование                                 |   |   |   |   |   |   |   |
| - категория   | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - разрешенное использование   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адрес объекта   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки») | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе |

Передан через Диадок 17.11.2023 13:15 GMT+03:00

6d875206-cab1-46fa-ac9-b92f2d6e401c

Страница 105 из 178



| Элементы сравнения  | Объект оценки  | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|--|---|---|---|---|---|---|
| - типовая территориальная зона в пределах региона               | в пределах от 31 до 50 км от МКАД                              | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая территориальная зона в пределах города                | не определялась  | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - удаление от МКАД, км  | 39   | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:                                      |  |   |   |   |   |   |   |
| - площадь, кв. м  | 1 639 +/- 28 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)      | 889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)                                 | 920,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)                                 | 1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)                               | 800,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)                                 | 2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)                      | Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади       |
| - наличие коммуникаций  | нет  | электричество, газ, вода, канализация (стоимость составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость составляет 900 000 руб.) | Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям) |
| - рельеф объекта  | ровный   | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - форма объекта   | относительно правильная (трапециевидная)                       | относительно правильная (трапециевидная)                                  | относительно правильная (трапециевидная)                                  | относительно правильная (трапециевидная)                                  | относительно правильная (трапециевидная)                                  | относительно правильная (трапециевидная)                                  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики                                    |  |   |   |   |   |   |   |
| - уровень операционных расходов                                 | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством            | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - условия аренды  | нет данных   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состав арендаторов  | нет данных   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - иные характеристики   | нет данных   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует  | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Другие характеристики   |  |   |   |   |   |   |   |
| - наличие подъездных дорог                                      | есть   | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов               | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет  | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие ограждения территории по периметру                    | есть   | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие системы освещения территории                          | есть   | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие охраны территории                                     | есть   | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |

Источник: 1. Анализ оценщика.





Таблица 49.

## Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:256 и объектов-аналогов

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки   | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                                   |
| Вид использования и (или) зонирование                                 |   |   |   |   |   |   |   |
| - категория   | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - разрешенное использование   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адрес объекта   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки») | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе |
| - типовая территориальная зона в пределах региона                     | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая территориальная зона в пределах города                      | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - удаление от МКАД, км  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - площадь, кв. м  | 3 772,0 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)  | 889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 920,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 800,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 2 478,0 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)  | Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади                               |
| - наличие коммуникаций  | нет   | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)                         |
| - рельеф объекта  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - форма объекта   | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Экономические характеристики  |   |   |   |   |   |   |   |
| - уровень операционных расходов                                       | земельный налог в соответствии с  | земельный налог в соответствии с  | земельный налог в соответствии с  | земельный налог в соответствии с  | земельный налог в соответствии с  | земельный налог в соответствии с  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |



| Элементы сравнения  | Объект оценки                 | Объект-аналог 1               | Объект-аналог 2               | Объект-аналог 3               | Объект-аналог 4               | Объект-аналог 5               | Результаты сравнения   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
|   | действующим законодательством | действующим законодательством | действующим законодательством | действующим законодательством | действующим законодательством | действующим законодательством |  |
| - условия аренды  | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| - состав арендаторов  | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| - иные характеристики   | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | нет данных                    | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | отсутствует                   | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| Другие характеристики   |                               |                               |                               |                               |                               |                               |  |
| - наличие подъездных дорог                                      | есть                          | есть                          | есть                          | есть                          | есть                          | есть                          | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов               | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | Отличий нет, корректировка не проводилась                                |
| - наличие ограждения территории по периметру                    | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка). |
| - наличие системы освещения территории                          | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка). |
| - наличие охраны территории                                     | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | нет                           | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка). |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 50.

## Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:683 и объектов-аналогов

| Элементы сравнения  | Объект оценки                          | Объект-аналог 1                        | Объект-аналог 2                        | Объект-аналог 3                        | Объект-аналог 4                        | Объект-аналог 5                        | Результаты сравнения  |
|---|--|--|--|--|--|--|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности                    | право собственности                    | право собственности                    | право собственности                    | право собственности                    | право собственности                    | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата          | полная, единовременная оплата          | полная, единовременная оплата          | полная, единовременная оплата          | полная, единовременная оплата          | полная, единовременная оплата          | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа                      | розничная продажа                      | розничная продажа                      | розничная продажа                      | розничная продажа                      | розничная продажа                      | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки                            | актуально на дату оценки               | актуально на дату оценки               | актуально на дату оценки               | актуально на дату оценки               | актуально на дату оценки               | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке                | оферта                                 | оферта                                 | оферта                                 | оферта                                 | оферта                                 | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) |
| Вид использования и (или) зонирование                                 |  |  |  |  |  |  |   |
| - категория   | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | земли сельскохозяйственного назначения | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - разрешенное использование   | для дачного строительства              | для дачного строительства              | для дачного строительства              | для дачного строительства              | для дачного строительства              | для дачного строительства              | Отличий нет, корректировка не проводилась   |



| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адрес объекта   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки») | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе |
| - типовая территориальная зона в пределах региона               | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая территориальная зона в пределах города                | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - удаление от МКАД, км  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:                                      |   |   |   |   |   |   |   |
| - площадь, кв. м  | 4 848 +/- 49 (диапазон площади «от 3 000 до 6 000 кв. м»)   | 889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 920,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 800,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)                                      | Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади                               |
| - наличие коммуникаций  | нет   | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)    | Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)                         |
| - рельеф объекта  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | ровный  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - форма объекта   | вытянутая форма (длина превышает ширину в 4 раза)   | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | относительно правильная (трапециевидная)  | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).  |
| Экономические характеристики                                    |   |   |   |   |   |   |   |
| - уровень операционных расходов                                 | земельный налог в соответствии с действующим законодательством  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                            | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                            | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - условия аренды  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состав арендаторов  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - иные характеристики   | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | нет данных  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | отсутствует   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Другие характеристики   |   |   |   |   |   |   |   |
| - наличие подъездных дорог                                      | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | есть  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов               | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие ограждения территории по                              | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   | Отличия существенные,   |



| Элементы сравнения                     | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 | Результаты сравнения   |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|
| периметру                              |               |                 |                 |                 |                 |                 | вводится соответствующая поправка (корректировка).                       |
| - наличие системы освещения территории | нет           | нет             | нет             | нет             | нет             | нет             | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка). |
| - наличие охраны территории            | нет           | нет             | нет             | нет             | нет             | нет             | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка). |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 51.

## Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:686 и объектов-аналогов

| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2   | Объект-аналог 3   | Объект-аналог 4   | Объект-аналог 5   | Результаты сравнения  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | право собственности   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия финансирования  | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | полная, единовременная оплата   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия продажи   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | розничная продажа   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)             | дата оценки   | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке   | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | оферта  | Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                                   |
| Вид использования и (или) зонирование                                 |   |   |   |   |   |   |   |
| - категория   | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | земли сельскохозяйственного назначения  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - разрешенное использование   | для дачного строительства - дорога  | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | для дачного строительства   | Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование  |
| Местоположение:   |   |   |   |   |   |   |   |
| - адрес объекта   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки») | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» | Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе |
| - типовая территориальная зона в пределах региона                     | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | в пределах от 31 до 50 км от МКАД   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - типовая территориальная зона в пределах города                      | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | не определялась   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - удаление от МКАД, км  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | 39  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Физические характеристики:  |   |   |   |   |   |   |   |
| - площадь, кв. м  | 8 459 +/- 64 (диапазон площади «от 6 000 до 10 000 кв. м»)  | 889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 920,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 800,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)   | 2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)                                      | Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах                                       |





| Элементы сравнения  | Объект оценки   | Объект-аналог 1  | Объект-аналог 2  | Объект-аналог 3  | Объект-аналог 4  | Объект-аналог 5  | Результаты сравнения  |
|---|---|--|--|--|--|--|---|
|   |   |  |  |  |  |  | площади   |
| - наличие коммуникаций  | нет   | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.) | электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.) | Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям) |
| - рельеф объекта  | ровный  | ровный   | ровный   | ровный   | ровный   | ровный   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - форма объекта   | неправильная форма (длина превышает ширину более, чем в 4 раза) | относительно правильная (трапециевидная)   | относительно правильная (трапециевидная)   | относительно правильная (трапециевидная)   | относительно правильная (трапециевидная)   | относительно правильная (трапециевидная)   | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).                                |
| Экономические характеристики                                    |   |  |  |  |  |  |   |
| - уровень операционных расходов                                 | земельный налог в соответствии с действующим законодательством  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                         | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                         | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                         | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                         | земельный налог в соответствии с действующим законодательством                         | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - условия аренды  | нет данных  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - состав арендаторов  | нет данных  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - иные характеристики   | нет данных  | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует   | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | отсутствует  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| Другие характеристики   |   |  |  |  |  |  |   |
| - наличие подъездных дорог                                      | есть  | есть   | есть   | есть   | есть   | есть   | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов               | нет   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличий нет, корректировка не проводилась   |
| - наличие ограждения территории по периметру                    | нет   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).                                |
| - наличие системы освещения территории                          | нет   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).                                |
| - наличие охраны территории                                     | нет   | нет  | нет  | нет  | нет  | нет  | Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).                                |

Источник: 1. Анализ оценщика.

#### Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций)



Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

*Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).*

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлкам, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеет.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для всех объектов-аналогов составляет (минус) 900 000 руб., т.к. объекты-аналоги находятся в КП «Тироль».

*Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).*

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в табл. 52. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в табл. 52. Исходные



данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % | Подтверждение информации |
|-------|----------|-----------------------------|-------------|--------------------------|
|-------|----------|-----------------------------|-------------|--------------------------|



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

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.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2023 года

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

Коэффициенты: Скидки на торг - отклонение фактической рыночной сделки от цены рыночных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statist. Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствуют наиболее актуальному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

| № | Объекты недвижимости  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>1</sup> | По регионам <sup>2</sup> |          |          |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |   |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земли населенных пунктов для размещения объектов коммерческой (офисной, торговой, коммунальной, складской, производственной) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,90           | 0,97            | 0,94                                | 0,95                     | 0,95     | 0,94     |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта  | 0,93           | 0,97            | 0,95                                | 0,96                     | 0,95     | 0,94     |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, исторических характеристик участка (лес, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                 | 0,92           | 0,96            | 0,94                                | 0,95                     | 0,95     | 0,93     |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, исторических характеристик участка (лес, вода и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                               | 0,91           | 0,96            | 0,93                                | 0,94                     | 0,94     | 0,92     |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, общей площади участка   | 0,79           | 0,94            | 0,87                                | 0,91                     | 0,89     | 0,85     |
| 6 | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка  | 0,74           | 0,91            | 0,83                                | 0,88                     | 0,86     | 0,80     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от исторических характеристик участка (лес, вода и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка  | 0,84           | 0,96            | 0,90                                | 0,93                     | 0,92     | 0,89     |

Примечание: 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.

2. При достижении согласованности сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласован принят в пределах: - нижней границы значений - земельные участки, расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими характеристиками окружающей территории; - верхней границы - участки с высокими характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичные для рынка общей площади, расположенные на территории застроенной территории, в престижном окружении (лес, вода и пр.), с высокими характеристиками для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

По состоянию на 01.10.2023 года: - А группа - города Москвы в пределах МКАД, Зеленоград и города области: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; - Б группа - города Московской области в пределах МКАД, а также земельные участки из прилегающих территорий; - В группа - области, республиканские и провинциальные центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, в том числе территории Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.

По состоянию на 01.10.2023 года: - А группа - города Москвы в пределах МКАД, Зеленоград и города области: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; - Б группа - города Московской области в пределах МКАД, а также земельные участки из прилегающих территорий; - В группа - области, республиканские и провинциальные центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, в том числе территории Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки из прилегающих территорий.

Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области

13

Исследования представлены на аналитическом портале [www.statist.ru](http://www.statist.ru)

Значение при продаже земельных участков в городах группы Б (территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу)

6

Среднее значение, с учетом округлений

9,5

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



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) 9,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

**Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).**

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, которые представляет собой дорогу, то необходимо скорректировать стоимость этого участка на его разрешенное использование.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

| на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года  |     |      |      |      |  |
|---|-----|------|------|------|--|
| встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома   |     |      |      |      |  |
| Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой <b>девять и выше этажей</b> , включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2,6 | 0,50 | 1,60 | 1,00 |  |

| на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года  |  |      |      |      |  |
|---|--|------|------|------|--|
| Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений с кодами 2.1 - 2.7 |  |      |      |      |  |
| Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений                    |  | 0,22 | 0,67 | 0,43 |  |

| на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года   |     |      |      |      |  |
|--|-----|------|------|------|--|
| веществ и материалов); размещение наземных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)   |     |      |      |      |  |
| Размещение <b>автомобильных</b> дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7,2 | 0,05 | 0,18 | 0,11 |  |

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

**Примечание:** использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к указанным объектам, предполагаемым к использованию в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка, необходимо применять корректирующий коэффициент  $0,11/0,43=0,26$ , что эквивалентно поправке (минус) 74%.





**Поправка на физические характеристики (в части площади).**

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого 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.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которому, в целом, относятся оцениваемые объекты:

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

Таблица 5. Продолжение.

| №   | Классы земельных участков                          | Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)   | Номер ВРИ    |
|-----|--|---|--|--------------|
| 3   | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | Земли с/х назначения<br>Земли населенных пунктов                        | Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции  | 1.1-1.20     |
| 4   | Земельные участки под жилую застройку              |   |  |              |
| 4.1 | Земельные участки под ИЖС                          | Земли населенных пунктов  | Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.<br>Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов.   | 2.5-2.7.1    |
| 4.2 | Земельные участки под ИЖС                          | Земли населенных пунктов<br>Земли с/х назначения                        | Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.<br>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).<br>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.<br>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений | 2.1-2.3, 2.7 |

Источник: «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.

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.



Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России**

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

Таблица 35

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

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.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Результаты расчета значения поправки на площадь объектов, представлены в табл. 54-57.

Таблица 54.

**Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:413**

| Объект-аналог   | Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, %   |
|-----------------|--|--------------------------------|--|
| Объект-аналог 1 | 1 639 +/- 28<br>(от 1 500 до 3 000)                    | 889,0<br>(до 1 500)            | -15  |
| Объект-аналог 2 | 1 639 +/- 28<br>(от 1 500 до 3 000)                    | 920,0<br>(до 1 500)            | -15  |
| Объект-аналог 3 | 1 639 +/- 28<br>(от 1 500 до 3 000)                    | 1 490,0<br>(до 1 500)          | -7,5 ((-15+0)/2=-7,5), т.к. площадь объекта-аналога находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м» |
| Объект-аналог 4 | 1 639 +/- 28<br>(от 1 500 до 3 000)                    | 800,0<br>(до 1 500)            | -15  |
| Объект-аналог 5 | 1 639 +/- 28<br>(от 1 500 до 3 000)                    | 2 478,0<br>(от 1 500 до 3 000) | 0  |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

**Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:256**

| Объект-аналог   | Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, %  |
|-----------------|--|--------------------------------|---|
| Объект-аналог 1 | 3 772,0<br>(от 3 000 до 6 000)                         | 889,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 2 | 3 772,0<br>(от 3 000 до 6 000)                         | 920,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 3 | 3 772,0<br>(от 3 000 до 6 000)                         | 1 490,0<br>(до 1 500)          | -16,5 ((-23-10)/2=-16,5), т.к. площадь объекта-аналога находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м» |
| Объект-аналог 4 | 3 772,0<br>(от 3 000 до 6 000)                         | 800,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 5 | 3 772,0<br>(от 3 000 до 6 000)                         | 2 478,0<br>(от 1 500 до 3 000) | -10   |

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 56.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:683

| Объект-аналог   | Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, %  |
|-----------------|--|--------------------------------|---|
| Объект-аналог 1 | 4 848 +/- 49<br>(от 3 000 до 6 000)                    | 889,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 2 | 4 848 +/- 49<br>(от 3 000 до 6 000)                    | 920,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 3 | 4 848 +/- 49<br>(от 3 000 до 6 000)                    | 1 490,0<br>(до 1 500)          | -16,5 ((-23-10)/2=-16,5), т.к. площадь объекта-аналога находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м» |
| Объект-аналог 4 | 4 848 +/- 49<br>(от 3 000 до 6 000)                    | 800,0<br>(до 1 500)            | -23   |
| Объект-аналог 5 | 4 848 +/- 49<br>(от 3 000 до 6 000)                    | 2 478,0<br>(от 1 500 до 3 000) | -10   |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 57.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:686

| Объект-аналог   | Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м | Площадь объекта-аналога, кв. м | Поправка на площадь, %  |
|-----------------|--|--------------------------------|---|
| Объект-аналог 1 | 8 459 +/- 64<br>(от 6 000 до 10 000)                   | 889,0<br>(до 1 500)            | -30   |
| Объект-аналог 2 | 8 459 +/- 64<br>(от 6 000 до 10 000)                   | 920,0<br>(до 1 500)            | -30   |
| Объект-аналог 3 | 8 459 +/- 64<br>(от 6 000 до 10 000)                   | 1 490,0<br>(до 1 500)          | -23,5 ((-23-17)/2=-23,5), т.к. площадь объекта-аналога находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м» |
| Объект-аналог 4 | 8 459 +/- 64<br>(от 6 000 до 10 000)                   | 800,0<br>(до 1 500)            | -30   |
| Объект-аналог 5 | 8 459 +/- 64<br>(от 6 000 до 10 000)                   | 2 478,0<br>(от 1 500 до 3 000) | -17   |

Источник: 1. Анализ оценщика.

**Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)**

Среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:683 у которого его длина превышает его ширину в 4 раза и 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу и у которого его длина превышает его ширину, более чем в 4 раза, т.е. форма этих земельных участков «неправильная»/«вытянутая», в то время, как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму. Исходя из этого, целесообразно ввести поправку на форму объектов.

Определение поправки на форму земельного участка, проводилось с использованием данных аналитического портала [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru) (см. табл. 58).

Таблица 58.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

| Группа | Характеристика   | Значение               |                  |      |
|--------|--|------------------------|------------------|------|
|        |  | Доверительный интервал | Среднее значение |      |
| 1      | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию |                        |                  | 1,00 |
|        | 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      | 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;   | 0,72                   | 0,91             | 0,82 |
|        | 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;   |                        |                  |      |
|        | 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;  |                        |                  |      |
|        | 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;  |                        |                  |      |
|        | 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования   |                        |                  |      |
| 3      | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт  | 1,08                   | 1,23             | 1,15 |



| Группа | Характеристика  | Значение               |                  |      |
|--------|---|------------------------|------------------|------|
|        |   | Доверительный интервал | Среднее значение |      |
| 4      | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,14                   | 1,32             | 1,23 |

**Подтверждение информации**

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

| Группа   | № | Характеристика формы и рельефа участка  | граница | граница | значение |
|--|---|---|---------|---------|----------|
| Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию   |         |         | 1,00     |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,72    | 0,91    | 0,82     |
| С панорамным видом на окрестность  | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт   | 1,08    | 1,23    | 1,15     |
| Уникальные   | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта  | 1,14    | 1,32    | 1,23     |

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источники. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683, оценщик использовал среднюю корректировку из диапазона выше в размере (минус) 18% (коэффициент 0,82).

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, оценщик использовал среднюю корректировку из диапазона выше в размере (минус) 28% (коэффициент 0,72).

**Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру).**

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

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 59).





Таблица 59.

### Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

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

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



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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left( \frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

$K$  - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на территории коттеджного поселка, огороженного по периметру забором высокого качества и имеющей контролируемый на территорию въезд через ворота КПП. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной огражденной территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений и высокого качества ограждения, составит:

$$П = \left( \frac{1}{1,17} - 1 \right) * 100 = -14,5\%$$

**Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).**

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

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 60).



Таблица 60.

### Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

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

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



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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustroystvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left( \frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

$K$  - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих систему освещения территории.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на территории коттеджного поселка, имеющего систему ночного освещения территории. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной территорией и не имеют систему ночного освещения территории. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений, и непосредственного нахождения объектов между двумя поселками, составит:

$$П = \left( \frac{1}{1,02} - 1 \right) * 100 = -2\%$$

**Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).**

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

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.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе информации, представленной 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 корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны территории представлены в табл. 61.



Таблица 61.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории**

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

**10.7. Элемент сравнения – охрана территории**

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

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

Таблица 119

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

310

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.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

$K$  - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под жилую застройку.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на охраняемой территории коттеджного поселка. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной охраняемой территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 62-65.



Таблица 62.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:413**

| Наименование показателей                     | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м                               | 889,0           | 920,0           | 1 490,0         | 800,0           | 2 478,0         |
| Цена предложения, руб.                       | 2 500 000       | 2 750 000       | 3 500 000       | 2 400 000       | 4 500 000       |
| Поправка на наличие коммуникаций, руб.       | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        |
| Цена без коммуникаций, руб./кв.м.            | 1 600 000       | 1 850 000       | 2 600 000       | 1 500 000       | 3 600 000       |
| Удельная цена, руб./кв.м.                    | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Поправка на уторгование, %                   | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м      | 1 629           | 1 820           | 1 579           | 1 697           | 1 315           |
| Поправка на площадь, %                       | -15             | -15             | -7,5            | -15             | 0               |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м      | 1 385           | 1 547           | 1 461           | 1 442           | 1 315           |
| минимальное значение                         | 1 315           |                 |                 |                 |                 |
| максимальное значение                        | 1 547           |                 |                 |                 |                 |
| среднее значение                             | 1 431           |                 |                 |                 |                 |
| стандартное отклонение                       | 87              |                 |                 |                 |                 |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 6%              |                 |                 |                 |                 |
| отклонение min и max значения от среднего    | 8%              |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 63.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256**

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м  | 889,0           | 920,0           | 1 490,0         | 800,0           | 2 478,0         |
| Цена предложения, руб.  | 2 500 000       | 2 750 000       | 3 500 000       | 2 400 000       | 4 500 000       |
| Поправка на наличие коммуникаций, руб.  | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        |
| Цена без коммуникаций, руб./кв.м.   | 1 600 000       | 1 850 000       | 2 600 000       | 1 500 000       | 3 600 000       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Поправка на уторгование, %  | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 1 629           | 1 820           | 1 579           | 1 697           | 1 315           |
| Поправка на площадь, %  | -23             | -23             | -16,5           | -23             | -10             |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 1 254           | 1 401           | 1 318           | 1 307           | 1 184           |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, % | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 1 072           | 1 198           | 1 127           | 1 117           | 1 012           |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %    | -2              | -2              | -2              | -2              | -2              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 1 051           | 1 174           | 1 104           | 1 095           | 992             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %               | -16             | -16             | -16             | -16             | -16             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 883             | 986             | 927             | 920             | 833             |
| минимальное значение  | 833             |                 |                 |                 |                 |
| максимальное значение   | 986             |                 |                 |                 |                 |
| среднее значение  | 910             |                 |                 |                 |                 |
| стандартное отклонение  | 57              |                 |                 |                 |                 |
| вариация (отношение СКО к среднему значению)  | 6%              |                 |                 |                 |                 |
| отклонение min и max значения от среднего   | 8%              |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.





Таблица 64.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683**

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м  | 889,0           | 920,0           | 1 490,0         | 800,0           | 2 478,0         |
| Цена предложения, руб.  | 2 500 000       | 2 750 000       | 3 500 000       | 2 400 000       | 4 500 000       |
| Поправка на наличие коммуникаций, руб.  | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        |
| Цена без коммуникаций, руб./кв.м.   | 1 600 000       | 1 850 000       | 2 600 000       | 1 500 000       | 3 600 000       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Поправка на уторгование, %  | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 1 629           | 1 820           | 1 579           | 1 697           | 1 315           |
| Поправка на площадь, %  | -23             | -23             | -16,5           | -23             | -10             |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 1 254           | 1 401           | 1 318           | 1 307           | 1 184           |
| Поправка на форму, %  | -18             | -18             | -18             | -18             | -18             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 1 028           | 1 149           | 1 081           | 1 072           | 971             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, % | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 879             | 982             | 924             | 917             | 830             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %    | -2              | -2              | -2              | -2              | -2              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 861             | 962             | 906             | 899             | 813             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %               | -16             | -16             | -16             | -16             | -16             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 723             | 808             | 761             | 755             | 683             |
| минимальное значение  | 683             |                 |                 |                 |                 |
| максимальное значение   | 808             |                 |                 |                 |                 |
| среднее значение  | 746             |                 |                 |                 |                 |
| стандартное отклонение  | 46              |                 |                 |                 |                 |
| вариация (отношение СКО к среднему значению)  | 6%              |                 |                 |                 |                 |
| отклонение min и max значения от среднего   | 8%              |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 65.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686**

| Наименование показателей  | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, кв. м  | 889,0           | 920,0           | 1 490,0         | 800,0           | 2 478,0         |
| Цена предложения, руб.  | 2 500 000       | 2 750 000       | 3 500 000       | 2 400 000       | 4 500 000       |
| Поправка на наличие коммуникаций, руб.  | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        | -900 000        |
| Цена без коммуникаций, руб./кв.м.   | 1 600 000       | 1 850 000       | 2 600 000       | 1 500 000       | 3 600 000       |
| Удельная цена, руб./кв.м.   | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Поправка на уторгование, %  | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            | -9,5            |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 1 629           | 1 820           | 1 579           | 1 697           | 1 315           |
| Поправка на разрешенное использование, %  | -74             | -74             | -74             | -74             | -74             |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м  | 424             | 473             | 411             | 441             | 342             |
| Поправка на площадь, %  | -30             | -30             | -23,5           | -30             | -17             |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м   | 297             | 331             | 314             | 309             | 284             |
| Поправка на форму, %  | -28             | -28             | -28             | -28             | -28             |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 214             | 238             | 226             | 222             | 204             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, % | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           | -14,5           |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 183             | 203             | 193             | 190             | 174             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %    | -2              | -2              | -2              | -2              | -2              |
| Скорректированная цена, руб./кв.м.  | 179             | 199             | 189             | 186             | 171             |
| Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %               | -16             | -16             | -16             | -16             | -16             |



| Наименование показателей                     | Объект-аналог<br>1 | Объект-аналог<br>2 | Объект-аналог<br>3 | Объект-аналог<br>4 | Объект-аналог<br>5 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Скорректированная цена, руб./кв.м.           | 150                | 167                | 159                | 156                | 144                |
| минимальное значение                         | 144                |                    |                    |                    |                    |
| максимальное значение                        | 167                |                    |                    |                    |                    |
| среднее значение                             | 156                |                    |                    |                    |                    |
| стандартное отклонение                       | 9                  |                    |                    |                    |                    |
| вариация (отношение СКО к среднему значению) | 6%                 |                    |                    |                    |                    |
| отклонение min и max значения от среднего    | 8%                 |                    |                    |                    |                    |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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 п. 2 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».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 6%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 8%, что по данным [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548) является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:



$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

$D$  - удельный вес объекта-аналога;

$Q$  - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

$q$  - отклонение по данному объекту-аналогу;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 66-69.

Таблица 66.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:413**

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)               | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м                | 1 385           | 1 547           | 1 461           | 1 442           | 1 315           |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                             | 415             | 464             | 284             | 433             | 138             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                       | 1 734           |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 0,1902          | 0,1831          | 0,2091          | 0,1876          | 0,2301          |
| Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м | 263             | 283             | 305             | 271             | 303             |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м    | 1 430           |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 67.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256**

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)               | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м                | 883             | 986             | 927             | 920             | 833             |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                             | 917             | 1 025           | 818             | 955             | 620             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                       | 4 335           |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 0,1971          | 0,1909          | 0,2028          | 0,1949          | 0,2142          |
| Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м | 174             | 188             | 188             | 179             | 178             |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м    | 910             |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 68.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683**

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)               | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м                | 723             | 808             | 761             | 755             | 683             |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                             | 1 077           | 1 203           | 984             | 1 120           | 770             |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                       | 5 154           |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 0,1978          | 0,1916          | 0,2023          | 0,1957          | 0,2127          |
| Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м | 143             | 155             | 154             | 148             | 145             |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м    | 750             |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Таблица 69.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686**

| Наименование показателей   | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)               | 1 800           | 2 011           | 1 745           | 1 875           | 1 453           |
| Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м                | 150             | 167             | 159             | 156             | 144             |
| Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.                             | 1 650           | 1 844           | 1 586           | 1 719           | 1 309           |
| Суммарное отклонение, руб./кв. м                                       | 8 108           |                 |                 |                 |                 |
| Веса   | 0,1991          | 0,1931          | 0,2011          | 0,197           | 0,2096          |
| Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м | 30              | 32              | 32              | 31              | 30              |
| Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м    | 160             |                 |                 |                 |                 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 70.

Таблица 70.

**Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка**

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Площадь по документам, кв. м | Площадь для расчетов, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413         | 1 639 +/- 28                 | 1 639                       | 1 430                          |
| 2     | 50:09:0060126:256         | 3 772,0                      | 3 772                       | 910                            |
| 3     | 50:09:0060126:683         | 4 848 +/- 49                 | 4 848                       | 750                            |
| 4     | 50:09:0060126:686         | 8 459 +/- 64                 | 8 459                       | 160                            |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

#### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$  – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$  – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений**

| № п/п        | Кадастровый номер объекта | Площадь по документам, кв. м | Площадь для расчетов, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м | Стоимость, руб./кв. м |
|--------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1            | 50:09:0060126:413         | 1 639 +/- 28                 | 1 639                       | 1 430                          | 2 344 000             |
| 2            | 50:09:0060126:256         | 3 772,0                      | 3 772                       | 910                            | 3 433 000             |
| 3            | 50:09:0060126:683         | 4 848 +/- 49                 | 4 848                       | 750                            | 3 636 000             |
| 4            | 50:09:0060126:686         | 8 459 +/- 64                 | 8 459                       | 160                            | 1 353 000             |
| <b>Итого</b> |                           |                              |                             |                                | <b>10 766 000</b>     |

Источник: 1. Расчеты оценщика.





### 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного 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 - сравнительный (рыночный), 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 земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**10 766 000 руб.,**

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер ЗУ | Площадь, кв. м | Категория земель                       | Вид разрешенного использования | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|----------------------|----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413    | 1 639 +/- 28   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 2 344 000                         |
| 2     | 50:09:0060126:256    | 3 772,0        | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 433 000                         |
| 3     | 50:09:0060126:683    | 4 848 +/- 49   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 636 000                         |
| 4     | 50:09:0060126:686    | 8 459 +/- 64   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 1 353 000                         |

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



**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

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

**10 766 000**

*(Десять миллионов семьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей,*

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер ЗУ | Площадь, кв. м | Категория земель                       | Вид разрешенного использования | Итоговая величина стоимости, руб. |
|-------|----------------------|----------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | 50:09:0060126:413    | 1 639 +/- 28   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 2 344 000                         |
| 2     | 50:09:0060126:256    | 3 772,0        | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 433 000                         |
| 3     | 50:09:0060126:683    | 4 848 +/- 49   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 3 636 000                         |
| 4     | 50:09:0060126:686    | 8 459 +/- 64   | земли сельскохозяйственного назначения | для дачного строительства      | 1 353 000                         |

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

**2. Справочная литература**

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под 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 СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ





1. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/268186734/>


Купить участок 12,11 сот. | Московская область, Солнечногорский городской округ, Дудино-2 коттеджный поселок, 123 - база ЦИАН, объявление 268186734

**Участок, 12,11 сот.**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Дудино-2 коттеджный поселок, 123. На карте

А/ Ленинградское шоссе - 38 км от МКАД. А/ Патническое шоссе - 46 км от МКАД

В избранное | Фото | Показать



Площадь участка: 12,11 сот.

Отзыв о сайте

**2 750 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр: 227 085 Р/сот.

**+7 965 402-11-59**  
**+7 962 961-54-23**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник: ID 84948642

**КП Papushevo Park**  
Резиденции от 84,5 млн руб, 30 минут от Москвы. Сити по Северному дублеру Жуковского проспекта.

**КП «Резиденция Булатово»**  
34 км от МКАД по Булатовскому шоссе. Дома от 17,9 млн. Развитая инфраструктура на территории поселка.

Купить участок 12,11 сот. | Московская область, Солнечногорский городской округ, Дудино-2 коттеджный поселок, 123 - база ЦИАН, объявление 268186734

**Участок, 12,11 сот.**

Продается участок 12 соток около деревни Дудино, поселок Поварово, Солнечногорский район, 40 км от МКАД, 18 км от Зеленограда для дачного строительства или постоянного проживания. Участок ровный, высокий. Организован заасфальтированный проезд на участок с проложенной трубой. Живописное место. В шаговой доступности находится родник с чистой водой, а также водоем с возможностью купания и ловли рыбы, грибной лес. Коммуникации: к границе участка подведен газ и электричество. Поселок по большей части застроен. Удобная транспортная доступность, как на а/м, так и на общественном транспорте. От ж/д станции Поварово 3,5 км. В поселке Поварово имеется вся инфраструктура: школа, детский сад, больницы, магазины, рынок и т.д. Продажа от собственника.

Свернуть

**Напишите автору**

Свяжитесь со мной | Ещё продать? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

**+7 965 402-11-59**  
**+7 962 961-54-23**

**Об участке**

| Площадь        | 12,11 сот.                        | Канализация   | Нет                      |
|----------------|-----------------------------------|---------------|--------------------------|
| Статус участка | Дачное некоммерческое партнерство | Электричество | Есть                     |
|                |                                   | Газ           | Магистральный по границе |

**Коммуникации и удобства**

**2 750 000 Р**

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр: 227 085 Р/сот.

**+7 965 402-11-59**  
**+7 962 961-54-23**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник: ID 84948642

**КП Papushevo Park**  
Резиденции от 84,5 млн руб, 30 минут от Москвы. Сити по Северному дублеру Жуковского проспекта.

**КП «Резиденция Булатово»**  
34 км от МКАД по Булатовскому шоссе. Дома от 17,9 млн. Развитая инфраструктура на территории поселка.

**+7 (495) 191-15-57**

Реконструктор и застройщик ООО «Юнис Девелопмент» ОГРН 1225000004489. Московская область, г. Подольск, г. Подольск, ул. Большая Зеленовская, д. 21, пом. 1, офис 2. Unicom Development (д/б Юнис Девелопмент)

Перейти на сайт

Купить участок 12.11 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Дудкино-2 коттеджный поселок, 123 - база ЦИАН, объявление 268186734

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 12,11 сот.

Информация из Росреестра

Данные получены 31 мая 2023 года

Об участке

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Категория земель          | Земли сельскохозяйственного назначения                |
| Разрешённое использование | Для дачного строительства                             |
| Обременение               | Нет сведений  |
| Собственность             | Единоличная с 27.11.2012                              |
| Площадь                   | 12.11 сот.  |
| Кадастровая стоимость     | 1 732 928.89 ₽  |
| Адрес                     | обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Дудкино, ... |
| Последнее обновление      | 06.01.2023  |

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

План участка

2 750 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр 227 085 ₽/сот.

+7 965 402-11-59

+7 962 961-54-23

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 84948642

КП Рерушево Парк

Резиденции от 84,5 млн руб, 30 минут от Москвы. Сити по Северному дубайеру Югурского проспекта.

от 220.5. Проектный домостроения из 100% новых домов.

КП «Резиденция Булатово»

34 км от МКАД по Калужскому шоссе. Дома от 17,9 млн руб. Развитая инфраструктура на территории поселка

+7 (495) 191-15-57

Рекомендатель в застройщик ООО «Юниском Девелопмент», ОГРН 1225000000469, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, ул. Большая Зеленая, д. 21, пом. 1, офис 2, Unicom Development (Юниском Девелопмент)



2. [https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3431583934](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_3431583934)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито


Для бизнеса Авито Про Вакансии Помощь Каталоги Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Об участке**  
Площадь: 8 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

**Расположение**

**2 400 000 ₽**  
300 000 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)  
Решение [Авито](#)  
Эквайринг без комиссии в Альфа-Банке Подробнее

8 985 208-34-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Витя Никитин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018

Подписаться на продавца

**«МОЙ ЭКСПОРТ»**  
ОБУЧЕНИЕ ЭКСПОРТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
онлайн курсы и учебные пособия  
НАЧИНАЙТЕ ЭКСПОРТИРОВАТЬ СЕГОДНЯ  
[РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ!](#)

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

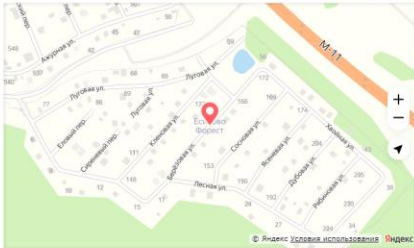
Для бизнеса Авито Про Вакансии Помощь Каталоги Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



**Об участке**  
Площадь: 8 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

**Расположение**  
Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Есипово Форест, Берёзовая ул. Ленинградское шоссе, 32 км

**2 400 000 ₽**  
300 000 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)  
Решение [Авито](#)  
Эквайринг без комиссии в Альфа-Банке Подробнее

8 985 208-34-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Витя Никитин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018

Подписаться на продавца

**Описание**  
Подам земельный участок, расположенный не далеко от Ленинградского шоссе, транспорт доступен, электрички в 20 мин. Автобусы.

№ 3431583934 - 5 ноября в 21:05 - 16 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

3. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/270540269/>

Продаю участок 6.89 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 270540269

**Участок, 6,89 сот.**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок. На карте  
 // Ленинградское шоссе 41 км от МКАД // Шереметьевское шоссе 42 км от МКАД

В избранное

10 фото

Площадь участка 6.89 сот.

Коттеджный поселок "Кружева", расположен между д. Есипово и д. Осенниково. Коттеджный поселок Кружева находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6-и км от железнодорожной станции Поварово. Общая площадь КП Кружева составляет 26,9 Га, разделена на 200 участков.

**ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ** Добраться можно по Ленинградскому шоссе, по скоростной трассе Москва - Санкт-Петербург. Коттеджный поселок "Кружева" расположен вблизи от ж/д станции Поварово, что позволяет быстро добираться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, конечной станцией которого будет Поварово.

**Коммуникации:** Электричество 10 кВт на участок. Газификация. Дороги с твердым покрытием. Освещение по всем улицам коттеджного поселка. Интернет до 100 Мбит/сек по волоконно-оптической системе.

**Инфраструктура:** Закрытая, охраняемая территория. Выездная группа, здание администрации. Детская и спортивные площадки. На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение.

На участке столетние сосны. По линии расположения участка дома построены. Напротив участка есть возможность расположить навес для а/м, участки в собственности, напротив не предполагается.

Свернуть

**Напишите автору**

Связаться со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 986 700-53-90

**Об участке**

**Коммуникации и удобства**

1 850 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 794 500

Цена за метр 268 505 Р/сот.

+7 986 700-53-90

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 87833294

**Коттеджи от 10.1 млн руб.**  
 Одноэтажные и двухэтажные дома на Юномском ш. Поселок ж/д в 20 мин от метро. Москва.

Коттеджный поселок "Дмитров Дом". Загородные дома с отделкой от 10,9 млн руб. Свои школы, сады, поликлиника и магазины. Trade-In

+7 (495) 846-79-80

Коттеджный поселок "Дмитров Дом". Продавец ООО "Сколково-инвестиции" МСК. ОГРН 1147748948227. 140013, Московская обл., Люберецкий р-н, Люберцы г. Барышева ул, дом №2 пом. 2. Продавец ООО "СКОЛОВО-ИНВЕСТИЦИИ". При приобретении из застройщика в ином доме руб.

Перейти на сайт



Продажа участка 6.89 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 270540269

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления Участок, 6.89 сот.

### Об участке

|                |                                   |               |      |
|----------------|-----------------------------------|---------------|------|
| Площадь        | 6.89 сот.                         | Канализация   | Нет  |
| Статус участка | Дачное некоммерческое партнерство | Электричество | Есть |
|                |                                   | Газ           | Есть |

### Информация из Росреестра

Данные получены 2 июля 2022 года

#### Об участке

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Категория земель          | Земли сельскохозяйственного назначения                                     |
| Разрешенное использование | Для дачного строительства  |
| Обременение               | Нет сведений   |
| Собственность             | Единоличная с 18.06.2015   |
| Площадь                   | 6.89 сот.  |
| Кадастровая стоимость     | 1 895 335.65 ₽   |
| Адрес                     | Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково |
| Последнее обновление      | 23.06.2021   |

[Отзыв о сайте](#)

### Коммуникации и удобства

**1 850 000 ₽**  
Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 1 794 500

Цена за метр 268 505 ₽/сот.

**+7 986 700-53-90**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Собственник ID 87833294

**Коттеджи от 10.1 млн руб.**  
Оригинальные и дружелюбные дома на Кинеском ш. Поселок "Жилые" в 20 мин от метро. Ипотека.

**Дмитров Дачи**  
Загородные дома с отделкой от 10.9 млн руб. Сады, школы, сады, поликарбонат и магазины. Trade-In  
**+7 (495) 846-79-80**

Коттеджный поселок "Дмитров Дачи". Разработчик ООО "Синтект-недвижимость МО". ОГРН 1147746948227. Московская обл. Люберецкий р-н, Люберцы г. Барыкина ул. дом № 2 пом. Продавец ООО "Синтект-недвижимость". Тел. 8(495) 846-79-80. Подробнее на сайте или по телефону.

[Перейти на сайт](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64877823419533.122.73406002505682/4/@1b4un33kac?text=50%3A09%3A0020328%3A476&type=1&opened=50%3A9%3A20328%3A476>

Продажа участка 6.89 сот. Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0020328:476

**Земельный участок 50:09:0020328:476**  
Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково  
Для дачного строительства  
План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 50:09:0020328:476  |
| Кадастровый квартал:       | 50:09:0020328  |
| Адрес:                     | Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково |
| Площадь участка:           | 689 кв. м  |
| Статус:                    | Учтенный   |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения                                     |
| Разрешенное использование: | Для дачного строительства  |
| Форма собственности:       | Частная собственность  |
| Кадастровая стоимость:     | 1 653 159,04 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2022   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022   |
| дата применения:           | 01.01.2023   |

Публичная кадастровая карта

20 м

План © Росреестр 2019-2023 | ЕНД © Росреестр 2019-2023.

4. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/290799854/>

Продаю участок 6.5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок, 209 м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление 290799854

**Участок, 6,5 сот. в посёлке «Есипово Форест»**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок, 209 м. Зеленоград — Крюково

Обновлено: 1 сен, 21:52 385 просмотров, 0 за сегодня

Только на ЦИАН

1 780 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 726 600

Цена за метр: 273 846 Р/сот.

+7 964 564-46-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 105988523

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

Готовый дом 170 м², 5 сот

Плоская крыша, панорамные окна, 4 спальни. Современный КП бизнес-класса в едином стиле. От 27 млн Р

+7 (925) 294-69-04

Отзыв о сайте

Продаю участок 6.5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок, 209 м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление 290799854

Площадь участка: 6.5 сот. Статус участка: ИЖС

Продаю высокий, светлый участок 6.5 соток под строительство жилого дома, правильной формы в обиходном коттеджном поселке с действующими коммуникациями. Участок угловой, поэтому соседи только с 2-х сторон. По границе участка: газ (Мособлгаз) и электричество (Мосэнергосбыт), разрешение на подключение оплачено. В поселке есть все необходимое для постоянного круглогодичного проживания: контрольно-пропускной пункт, охрана, освещение улиц в вечернее время, зона отдыха с детскими игровыми площадками, беседками и прудом, централизованный вывоз мусора, работает служба эксплуатации. Один взрослый собственник - гражданин РФ. Прямая продажа, все документы готовы.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 964 564-46-42

Об участке Коммуникации и удобства

|                  |                                       |               |                          |
|------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Площадь          | 6.5 сот.                              | Электричество | Есть                     |
| Категория земель | Земли населённых пунктов              | Газ           | Магистральный по границе |
| Статус участка   | Индивидуальное жилищное строительство |               |                          |

Информация из Росреестра

1 780 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 726 600

Цена за метр: 273 846 Р/сот.

+7 964 564-46-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 105988523

Вклад на 3 года

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14.5%

Готовый дом 170 м², 5 сот

Плоская крыша, панорамные окна, 4 спальни. Современный КП бизнес-класса в едином стиле. От 27 млн Р

+7 (925) 294-69-04

ИЖС Первый Поселковый. Рекомендатель ИЖС Милотин Галина Александровна, ОГРН ИЖС 317149000005904, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ветская, д. 43. Эстроушкин КЗ ДОМ

Перейти на сайт

ЦИАН ипотека

Фотографии (12) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления Участок, 6,5 сот.

Площадь: 6,5 сот. Электричество: Есть

Категория земель: Земли населённых пунктов Газ: Магистральный по границе

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

### Информация из Росреестра

Данные получены 1 августа 2023 года

#### Об участке

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Категория земель          | Земли сельскохозяйственного назначения                                   |
| Разрешённое использование | Для дачного строительства  |
| Обременение               | Нет сведений   |
| Собственность             | Единоличная с 15.03.2022   |
| Площадь                   | 6,50 сот.  |
| Кадастровая стоимость     | 773 864,00 ₽   |
| Адрес                     | Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, с.п. Пешковское |
| Последнее обновление      | 30.11.2022   |

1 780 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 726 600

Цена за метр: 273 846 ₽/сот.

+7 964 564-46-42

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 105988523

**Вклад на 3 года**

Увеличьте доход от продажи недвижимости

14,5%

Готовый дом 170 м², 5 сот

Плоская крыша, панорамные окна, 4 спальни. Современный КП бизнес-класса в едином стиле. От 27 млн ₽

+7 (925) 294-69-04

ЖК Первый Пешковский. Разработчик ИЭЛ Милетин Галина Александровна, ОГРН ИП 317181000005704, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Вокзальная, д. 43. Застройщик КЗ ДОМ

Перейти на сайт

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10649528609949.37.129588208720534/19/@5w3tvvy1a?text=50%3A09%3A0020328%3A1027&type=1&opened=50%3A9%3A20328%3A1027>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0020328:1027

Земельный участок 50:09:0020328:1027

Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, с.п. Пешковское

Для дачного строительства

План 2У → План КК →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 50:09:0020328:1027   |
| Кадастровый квартал:       | 50:09:0020328  |
| Адрес:                     | Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, с.п. Пешковское |
| Площадь участка:           | 650 кв. м  |
| Статус:                    | Учтенный   |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения                                   |
| Разрешённое использование: | Для дачного строительства  |
| Форма собственности:       | Частная собственность  |
| Кадастровая стоимость:     | 1 009 963,5 руб.   |
| дата определения:          | 01.01.2022   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 27.12.2022   |
| дата применения:           | 01.01.2023   |

План К Росреестра 2023-2023 | ЕМД Росреестра 2023-2023



5. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/259629561/>

Купить участок 9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 259629561

**Участок, 9 сот.**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок. На карте  
 А/А Дмитровское шоссе - 40 км от МКАД А/А Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе - 42 км от МКАД

В избранное Добавить в избранное Показать

**2 500 000 Р**   
 Следить за изменением цены  
 Цена за метр 277 778 Р/сот.

**+7 985 180-92-99**  
**+7 915 306-19-63**  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ГАРАНТИЯ**  
 Документы проверены

**Таунхаусы в г. Видное**  
 Готовые таунхаусы от 17,5 млн руб. Планирование, дизайн, отделка и детские сады в шаговой доступности.

**КП Parkushevo Park**  
 Резиденция от 84,5 млн руб. 30 минут от Москва-Сити по Северному дублеру Кутузовского проспекта.  
**+7 (495) 414-31-74**

КП «Панфилов Парк». Развиватель и застройщик ООО «Горный дом Прометей». ОГРН 1167746422755. 117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 20, корпус 1, этаж 2, офис 220-5. Проектная декларация на сайте [newdom.ru](#).  
[Перейти на сайт](#)

Площадь участка 9 сот.

Отзыв о сайте

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

**ЛОТ 6806. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**  
 Продаётся шикарный участок 9 соток в благоустроенном коттеджном поселке Тироль. Поселок находится в Солнечногорском районе, в районе д. Холмы.  
 Доехать можно по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе, а также трассе М11.  
 Территория охраняется и огорожена.  
 Поселок окружен чистой природой, относится к живописным холмистым поселкам Солнечногорского района. КП Тироль привлекает внимание красивым ландшафтом, располагающим к долгим прогулкам, наличием живописного пруда. В КП Тироль проложены гравийные дороги, о них, как и об инженерных сетях, заботится служба эксплуатации. Для отдыха и досуга оборудованы спортивные, парковые, детские зоны. Проведен газ.  
 Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.  
 Свободная продажа. Звоните!

Свернуть

**Позвоните автору**  
 Вам ответят на все вопросы  
**+7 985 180-92-99**  
**+7 915 306-19-63**

**Об участке** **Коммуникации и удобства**

| Площадь | 9 сот. | Электричество | Есть |
|---------|--------|---------------|------|
| Газ     |        |               | Нет  |

**Информация из Росреестра**  
 Данные получены 17 марта 2023 года

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 9 банках



Купить участок 9 сот. | Публикация кадастровая | solnechnogorsk.cian.ru | Купить участок 9 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Тироль коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 259629561

Фотографии (6) | Описание | На карте | Ипотека | Похожие объявления | Участок, 9 сот.

Площадь: 9 сот. | Электричество: Есть | Газ: Нет

### Информация из Росреестра

Данные получены 17 марта 2023 года

#### Об участке

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Категория земель          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешённое использование | Для дачного строительства   |
| Обременение               | Нет сведений  |
| Собственность             | Единоличная с 18.10.2013  |
| Площадь                   | 8.89 сот.   |
| Кадастровая стоимость     | 1 408 727.18 ₽  |
| Адрес                     | Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Холмы |
| Последнее обновление      | 29.06.2021  |

План участка

2 500 000 ₽  
Следить за изменением цены

Цена за метр: 277 778 ₽/сот.

+7 985 180-92-99  
+7 915 306-19-63  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости  
ГАРАНТИЯ  
Документы проверены

Таунхаусы в г. Видное  
Готовые таунхаусы от 1,75 млн руб. Планирование окон. Широким и глубоким фундаментом в шаговой доступности.  
Вы можете купить и продать ООО «ИДЕАЛ» ИНН: 50/07/0003310513

РЕКЛАМА  
КП Рязанского Парка  
Резиденция от 84,5 млн руб. 30 минут от Москва-Сити по Северному дублеру Кукуевского проспекта.  
+7 (495) 414-31-74  
КП «Патриот Парк». Разработчик и застройщик ООО «Горный дом Проект». ОГРН 1167746422755, 117186, г. Москва, ул. Нагорная, д. 30, корпус 1, этаж 2, офис 220-5. Проектная декларация на сайте nashdomrf.  
Перейти на сайт

ЦИАН.ипотека  
Один запрос в 9 банков

Отзыв о сайте

6. [https://domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1693057202](https://domclick.ru/card/sale_lot_1693057202)

Москва | Партнер | Консультация | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

**Домклик** | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы | **САМОЛЕТ**

Продаётся участок, 9.04 сот., Садовый :  
**2 300 000 Р**  
254 424 Р/сот.  
Хочу скидку! →

**СВ** Сергей Бурунок  
На Домклик 1 год 6 мес.  
**МАНХЭТТЕН ЭСТЕЙТ**

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 743-08-57

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? | Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться | Избранное

9.04 сот. Садовый  
Площадь Тип участка

**Посёлок Кружева**  
Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Кружева, 469  
Я. Пятишское шоссе 36 км от МКАД  
Обновлено 18 октября 498 Планшета

Ипотека Сбербанка от 15,9%  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

Описание

Арт. 38899446 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДСТАВЛЯЕТСЯ УЧАСТОК В КОТТЕДЖНОМ ПОСЁЛКЕ КРУЖЕВА!

Участок 9,4 сот.:

- Межевание участка сделано;
- Участок правильной формы, частично огорожен;
- Членские взносы в КП: 2 400 рублей в месяц.

Коммуникации:

- Электричество ~ 10 кВт;
- Газ - центральный (по границе);

Кадастровый номер участка: 50:09:0020328:469

Участок расположен в охраняемом поселке в 35 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе. КП расположен в живописном и экологически чистом районе Подмосковья, в окружении красивого леса, вблизи «Новой Ленинградки».

удобное транспортное расположение создает для поселка преимущество для загородного отдыха летом и зимой для постоянного, круглогодичного проживания.

На автомобиле сюда можно доехать с Ленинградского шоссе, а так же с платной ЦКАД, которая расположена 1,5 – 3 км.

Жителям поселка доступна инфраструктура: магазин, детская площадка, спортивная площадка, Ж/Д станция – 6 км, больница – 6 км, детский сад – 6 км, школа – 6 км.

Остались вопросы?

Работаем для Вас без выходных!

Звоните и мы все Вам расскажем!

Скрыть ^

Об участке

Площадь участка 9.04 сот. Тип участка Садовый

Тип сделки Свободная продажа

Коммуникации и удобства

- ✓ Электричество
- ✓ Газ
- ✗ Водоснабжение
- ✗ Канализация

Продаётся участок, 9.04 сот., Садовый :  
**2 300 000 Р**  
254 424 Р/сот.  
Хочу скидку! →

**СВ** Сергей Бурунок  
На Домклик 1 год 6 мес.  
**МАНХЭТТЕН ЭСТЕЙТ**

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 743-08-57

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? | Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться | Избранное

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.111825964345314.37.11813495097502/19/@5w3tvvy1a?text=50%3A09%3A0020328%3A469&type=1&opened=50%3A9%3A20328%3A469>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0020328:469

**Земельный участок 50:09:0020328:469**  
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково  
Для дачного строительства  
План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| Кадастровый номер:         | 50:09:0020328:469  |
| Кадастровый квартал:       | 50:09:0020328  |
| Адрес:                     | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково |
| Площадь учтенная:          | 904 кв. м  |
| Статус:                    | Учтенный   |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения                                     |
| Разрешенное использование: | Для дачного строительства  |
| Форма собственности:       | Частная собственность  |
| Кадастровая стоимость:     | 2 167 150,16 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2022   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022   |
| дата применения:           | 01.01.2023   |

7. <https://afy.ru/solnechnogorskiy-rayon-esipovo/kupit-uchastok/203085776>

2 000 000 Руб., 7.51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест, Купить земельный участок Есипово, Солнечногорский район, ID объекта - 203085776

В базе 1 181 031 предложение от 129 694 агентов

Недвижимость в Есипово | Земельные участки Есипово | Агентства недвижимости Есипово | Риэлторы Есипово | Консультации по недвижимости Есипово | PRO-эксперт путь к успеху

ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ на АРГУ и 60+ сайтов


СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АРГУ | Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов | Получить бесплатную консультацию

Недвижимость в Есипово / Купить земельный участок в Есипово


### 7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест

Земельный участок | площадь участка 7.6 соток | эсн | газоснабжение | водоснабжение


27 октября 2023 | ID: 203085776



2 000 000 Р | Рассчитать ипотеку | 21 640 \$ или 20 250 € | Оценка стоимости

Агент:  **Фролов Максим Дмитриевич** | +7 (926) 577-45-23 | Профессионал АРГУ с 2015 г. | 3.07 звёзд

Начать чат с агентом

Агентство:  **Панорама** | <http://panorama-sol.ru/> | +7 (926) Показать номер

2 000 000 Руб., 7.51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест, Купить земельный участок Есипово, Солнечногорский район, ID объекта - 203085776

В ГАЛЕРЕЮ

Россия, Подмосковье, Солнечногорский район, Есипово, КП Есипово Форест, Ленинградское ш., 40 км. от МКАД

### Информация об участке

**7.6 СОТОК**  
Площадь участка

### Дополнительная информация

| Категория назначения                  | эсн-земли сельскохозяйственного назначения |
|---------------------------------------|--|
| Наличие кадастрового паспорта         | да   |
| Наличие готовых документов на участок | да   |
| Право собственности                   | да   |
| Возможно прописаться (ПМЖ)            | есть                                       |
| Собственник                           | частное лицо                               |
| Участок принадлежит собственнику      | на правах собственности                    |
| Количество собственников              | 1  |
| Способ продажи                        | купля-продажа прямой договор               |


### Описание объекта

Участок 7.51 сотки под дачное строительство в д. Есипово, кп Есипово Форест, 40 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Электричество, газ и зная вода по границе. От Ленинградского шоссе проезд около 1 км по асфальтированному дороге. Сборы в месяц 2 тысяч. соседи живут постоянно. В окружении леса. На территории поселка есть пруд, детская и спортивная площадка. Круглосуточная охрана. 1 собственник менее 5 лет. межевание выполнено.


### Коммуникации

Поделись объявлением

2 000 000 Р | Рассчитать ипотеку | 21 640 \$ или 20 250 € | Оценка стоимости

Агент:  **Фролов Максим Дмитриевич** | +7 (926) 577-45-23 | Профессионал АРГУ с 2015 г. | 3.07 звёзд

Начать чат с агентом

Агентство:  **Панорама** | <http://panorama-sol.ru/> | +7 (926) Показать номер



2 000 000 Руб, 7,51 сот. x

Публичная кадастровая карта

2 000 000 Руб, 7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест. Купить земельный участок Есипово, Солнечногорский район, ID объекта - 203085776

Коммуникации

Газоснабжение: проходит по границе участка

Газификация ближайшего населенного пункта: газифицирован

Водоснабжение: центральное

Канализация: нет

Электроснабжение: заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть

Территория

Форма участка: правильная

Карты Google

Панорамы

2 000 000 Р

21 640 \$ или 29 250 €

Оценка стоимости

Агент:

Федотов Максим Дмитриевич

+7 (926) 577-45-23

Профессионал АРВ.ру с 2015 г.

3 отзыва

Начать чат с агентом

Агентство

Панорама

http://panorama-sol.ru/

+7 (929) 674-10-14

Поделиться объявлением

Для того, чтобы купить земельный участок площадью 7 соток по адресу: Есипово, Ленинградское ш., КП Есипово Форест, позвоните по телефону +7 (926) 577-45-23. Торгились! Объявление №203085776 о продаже земельного участка площадью 7 соток опубликовано 27 октября 2023.

Стоимость и условия

2 000 000 Р



8.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zelimnye\\_uchastki/uchastok\\_92\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_340\\_9209864](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelimnye_uchastki/uchastok_92_sot._snt_dnp_340_9209864)

Участок 9,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito


Для бизнеса Авто Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 9,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 750 000 ₽  
298 913 ₽ за сотку  
или предложите свою цену  
Рейтинг: 4.8/5.0  
Счет и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 958 465-05-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ирина  
Риелтор  
На Avito с ноября 2019

Подписаться на продавца

Панк-карта Tinkoff Black  
Кэшбэк до 15% за фастфуд, музыку и развлечения

СБЕР  
Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн

Сообщения

Об участке  
Площадь: 9,2 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Участок 9,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito

Для бизнеса Авто Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза


Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

### Об участке

Площадь: 9,2 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

### Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 222  
Рогачёвское шоссе, 26 км



Скрыть карту

2 750 000 ₽  
298 913 ₽ за сотку  
или предложите свою цену  
Рейтинг: 4.8/5.0  
Счет и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 958 465-05-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ирина  
Риелтор  
На Avito с ноября 2019

Подписаться на продавца

СБЕР  
Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн  
Получите 1000 бонусов

Сообщения

### Описание

Продаётся земельный участок площадью 9,20 соток.  
Кадастровый номер 50:09:0060126:660. Участок правильной формы, сухой.  
Коммуникации: Электричество и газ по границе.  
Коттеджный поселок «Тироль» находится в Солнечногорском районе по Ленинградскому шоссе (39 км от МКАД).  
Поселок действующий с круглогодичным проживанием и благоустроенной внутренней территорией - это большая зона отдыха с прудом и спортивным



Участок 9,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

**2 750 000 Р**  
298 913 Р за сотку  
или предложите свою цену

Решение: [Импульс.ру](#)  
Счет и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 958 465-05-60

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Импульс  
Решение  
На Авито с ноября 2019

Подписаться на продавца

**Описание**

Продается земельный участок площадью 9,20 соток.  
Кадастровый номер 50:09:0060126:660. Участок правильной формы, сухой.  
Коммуникации: Электричество и газ по границе.

Коттеджный поселок «Тироль» находится в Солнечногорском районе по Ленинградскому шоссе (39 км от МКАД).

Поселок действующий с круглогодичным проживанием и благоустроенной внутренней территорией - это большая зона отдыха с прудом и спортивным стадион, детские площадки, уличное освещение, охрана.

Вся инфраструктура г. Зеленограда (сады, школы, поликлиники, крупные гипермаркеты) всего в 15-ти минутах от поселка по М11.

Еще одной особенностью расположения поселка является его удаленность от всевозможных промышленных зон и производств. В радиусе 5-7 км нет никаких объектов промышленного назначения. Местная природа завораживает своей красотой. Поселок располагается на холмистой местности в окружении густых лесных массивов.

Недалеко от поселка находятся известные горнолыжные базы, конные и яхт-клубы, кафе и прочие объекты инфраструктуры для занятий спортом и отдыха, в том числе пляжного на ближайших больших озерах Долгое, Круглое, Сенек.

Территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной, выезд осуществляется через КПП.

До поселка проведена асфальтированная дорога, внутри поселка - асфальтовая крошка и грунт. Дороги чистятся в зимнее время года.

Адрес: Россия, Московская область, Солнечногорский район, д. Холмы, КП «Тироль», участок 222.

№ 3409209864 - 26 октября в 14:14 - 122 просмотра (+3 сегодня)

Покаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.094164811355476.37.27647044277962/19/@5w3tvvy1a?text=50%3A09%3A0060126%3A660&type=1&opened=50%3A9%3A60126%3A660>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0060126:660

**Земельный участок 50:09:0060126:660**  
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы  
для данного строительства  
План 2У → План ЮК →

| Информация                 | Услуги  |
|----------------------------|---|
| Тип:                       | Объект недвижимости   |
| Вид:                       | Земельный участок   |
| Кадастровый номер:         | 50:09:0060126:660   |
| Кадастровый квартал:       | 50:09:0060126   |
| Адрес:                     | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы |
| Площадь участка:           | 920 кв. м   |
| Статус:                    | Учтенный  |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование: | для дачного строительства   |
| Форма собственности:       | Частная собственность   |
| Кадастровая стоимость:     | 1 575 288,4 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2022  |
| дата утверждения:          | -   |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022  |
| дата применения:           | 01.01.2023  |


Пик © Росреестр 2010-2023 | ЕМД © Росреестр 2019-2023

[https://domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1914998028](https://domclick.ru/card/sale_lot_1914998028)

domclick.ru Купить участок, 9.2 сот., Садовый по адресу Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль, 222, метро станция Зеленоград – Крюково за 2 750 000 руб. в Д...

Москва Партнеран Консультация Разместить объявление Войти или зарегистрироваться

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Рентеры САМОЛЕТ



Продаётся участок, 9.2 сот., Садовый  
**2 750 000 ₽**  
298 913 ₽/сот.  
Хочу скидку! →

Ирина ✓

Не переводите предоплату продавцу до просмотра

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 733-98-24

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

9.2 сот. Садовый  
Площадь Тип участка

Посёлок Тироль  
Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль, 222  
станция Зеленоград – Крюково 3.5 часа  
Ленинградское шоссе 42 км от МКАД  
Обновлено 26 октября 3

На карте

Ипотека Сбербанка от 15,9%  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Посмотрите дом в выбранной категории

domclick.ru Купить участок, 9.2 сот., Садовый по адресу Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль, 222, метро станция Зеленоград – Крюково за 2 750 000 руб. в Д...

Описание

Продаётся земельный участок площадью 9,20 соток.  
Кадастровый номер 50:09:0060126:660. Участок правильной формы, сухой. Коммуникация: Электричество и газ по границе.

Коттеджный посёлок «Тироль» находится в Солнечногорском районе по Ленинградскому шоссе (39 км от МКАД).

Показать описание ✓

Об участке

Площадь участка 9.2 сот. Тип участка Садовый

Тип сделки Свободная продажа Лет в собственности Больше пяти

Количество собственников 1

Купите в ипотеку со скидкой с 9 ноября

Вся сделка – онлайн. Понадобится всего один визит в банк

–0.3% Покупка на Домклик  
Будет доступна через 1 день. Подробнее

Купите в ипотеку

Расположение

Посёлок Тироль  
Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль, 222  
станция Зеленоград – Крюково 3.5 часа  
Ленинградское шоссе 42 км от МКАД

Продаётся участок, 9.2 сот., Садовый  
**2 750 000 ₽**  
298 913 ₽/сот.  
Хочу скидку! →

Ирина ✓

Не переводите предоплату продавцу до просмотра

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 733-98-24

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/292948692/>

solnechnogorsk.cian.ru Купить участок 9.2сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 222 - база ЦИАН, объявление 292948692


Недвижимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Тироль кп > Дмитровское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Шереметьевское шоссе

Обновлено: 1 ноя, 19:44 159 просмотров, 1 за сегодня

## Участок, 9,2 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 222 На карте  
 // Дмитровское шоссе 42 км от МКАД // Шереметьевское шоссе 43 км от МКАД  
 // Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе 43 км от МКАД

В избранное



Площадь участка  
9,2 сот.

Продается земельный участок площадью 9,20 соток.

2 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр 298 913 Р/сот.

+7 964 583-61-75

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 15225056

**Коттеджи от 10.1 млн руб.**  
Односторонние и двухсторонние дома на Юном шоссе. Поселок  
жителей в 20 мин от метро. Москва.

19.12.2018. Подробнее читайте на сайте [dianet.ru](#). Подробности в...

**Дома в отделе «под ключ»**  
Получите список готовых домов от 150м² в  
жилом КТ на Новой Риге от застройщика.  
Цена от 20 млн Р  
+7 (926) 484-63-83

КТ Riva Family. Реконструктор ИТ Миссия Галина Алексеевна, ОГРН ИП  
317169000085904, к/р. адрес 420105, респ. Татарстан, г.Казань,  
ул.Ватова, д.43. Застройщик К2 DOM.

solnechnogorsk.cian.ru Купить участок 9.2сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 222 - база ЦИАН, объявление 292948692

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Продается земельный участок площадью 9,20 соток.  
 Кадастровый номер 50:09:0060126:660.  
 Участок правильной формы, сухой.  
 Коммуникации: Электричество и газ по границе участка.

Коттеджный поселок Тироль находится в Солнечногорском районе по Ленинградскому шоссе (39 км от МКАД).

Поселок действующий с круглогодичным проживанием и благоустроенной внутренней территорией - это большая зона отдыха с прудом и спортивным стадионом, детские площадки, уличное освещение, охрана.

Вся инфраструктура г. Зеленограда (сады, школы, поликлиники, крупные гипермаркеты) всего в 15-ти минутах от поселка по М11.

Еще одной особенностью расположения поселка является его удаленность от всевозможных промышленных зон и производств. В радиусе 5-7 км нет никаких объектов промышленного назначения. Местная природа завораживает своей красотой. Поселок располагается на холмистой местности в окружении густых лесных массивов.

Недалеко от поселка находятся известные горнолыжные базы, конные и экт-клубы, кафе и прочие объекты инфраструктуры для занятий спортом и отдыха, в том числе пляжного на ближайших больших озерах Долгое, Круглое, Сенеж.

Территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной, въезд осуществляется через КПП.

До поселка проведена асфальтированная дорога, внутри поселка - асфальтовая крошка и грунт. Дороги чистятся в зимнее время года.

Адрес: Россия, Московская область, Солнечногорский район, д. Холмы, КТ Тироль, участок 222.

Свернуть

## Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продёте? Хочу посмотреть

2 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр 298 913 Р/сот.

+7 964 583-61-75

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ  
ID 15225056

**Коттеджи от 10.1 млн руб.**  
Односторонние и двухсторонние дома на Юном шоссе. Поселок  
жителей в 20 мин от метро. Москва.

19.12.2018. Подробнее читайте на сайте [dianet.ru](#). Подробности в...

**Дома в отделе «под ключ»**  
Получите список готовых домов от 150м² в  
жилом КТ на Новой Риге от застройщика.  
Цена от 20 млн Р  
+7 (926) 484-63-83

КТ Riva Family. Реконструктор ИТ Миссия Галина Алексеевна, ОГРН ИП  
317169000085904, к/р. адрес 420105, респ. Татарстан, г.Казань,  
ул.Ватова, д.43. Застройщик К2 DOM.

Перейти на сайт

Купить участок 9.2сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Тироль коттеджный поселок, 222 - база ЦИАН, объявление 292948692

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления Участок, 9,2 сот.


### Об участке

|                  |  |               |                          |
|------------------|--|---------------|--------------------------|
| Площадь          | 9,2 сот.                               | Канализация   | Нет                      |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Электричество | Есть                     |
| Статус участка   | Дачное некоммерческое партнерство      | Газ           | Магистральный по границе |


### Коммуникации и удобства

### Постройте дом на этом участке


Проекты проверенных строительных компаний




Дом ИТ-1-2 - комфорт и стиль в современном понимании.  
от 6 500 000 Р  
145 м² - Газобетонные блоки



Медфорд  
от 4 000 000 Р  
164 м² - Газобетонные блоки



Мортен 169  
от 14 444 000 Р  
169 м² - Каркасные дома



Донец  
от 2 800 000 Р  
117 м² - Целое дерево (бревно или брус)

[Смотреть все проекты](#)

2 750 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 667 500

Цена за метр 298 913 Р/сот.

+7 964 583-61-75

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 15225056

Коттеджи от 10.1 млн руб.

Оригинальные и дружелюбные дома на Кинеском ш. Поселок ИЛЮСТ В 20 мин от метро. Ипотека.

Средняя цена 2 млн 600 000 Р. Материалы от АО «Дом ДСМ». Ресурс: квартира №23173

Дома в отделке «под ключ»

Получите список готовых домов от 150м² в жилых КТ на Новой Риге от застройщиков.

Цена от 20 млн Р

+7 (926) 484-63-83

КТ Riva Family. Рекомендатель ИТ Милетин Галина Алексеевна, ОГРН/ИП: 517169000083904, кор. адрес 420105, респ. Татарстан, г.Казань, ул.Вулкан, д.43. Застройщик К2 ДОМ.

[Перейти на сайт](#)

[Отзыв о сайте](#)

Маршруты Инфраструктура Похожие рядом

9. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/290810789/>

Продажа участка 12,5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление 290810789

Находимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Кружева кл. > Ленинградское шоссе > Шереметьевское шоссе

Объявлено: 6 июл, 14:23 506 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 12,5 сот.**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок На карте

Зеленоград — Крюково

Л/ Ленинградское шоссе - 41 км от МКАД Ш/ Шереметьевское шоссе - 42 км от МКАД

В избранное Фото Видео 3D-тур Показать

**2 990 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр 239 200 Р/сот.

+7 965 123-84-79  
+7 916 230-83-14

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости  
**ЗелЖилСервис**  
Документы проверены

**Вклад на 3 года**  
Увеличить доход от продажи недвижимости  
14,5%  
Средства возвращаются в течение 30 дней, с выплатой процентов в конце срока

Авторский экопоселок Эссенс  
Премьерские резиденции из натуральных материалов. Своя инфраструктура. От 48 млн р. Распродажа  
+7 (495) 748-84-88

Рекл и застройщик ООО МОДЕРН, ОГРН 1217700249117, 119421, Москва, Ленинский пр-кт, д. 111 к. 1, эт/пом. 3/26 оф. 216. Распродажа от застройщика

Перейти на сайт

Продажа участка 12,5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление 290810789

Фотографии (19) Описание На карте Ипотека Похожие объявления Участок, 12,5 сот.

Объект под авансом до 20.11 Предлагается к продаже участок 12,44 сотки, правильной прямоугольной формы, ближе к квадрату, ровный, сухой, есть небольшие лесные деревья (молodyня), между деревнями Есипово и д. Осениниково, в благоустроенном коттеджном поселке, клубного типа, с хорошей, современной, въездной группой, с охраной (пропускная система), с видеонаблюдением, окруженный общим забором. Есть оборудованные спортивные и детские площадки, поселок на 70-80% построен и заселен. Асфальтированная дорога до участка. Из коммуникаций: магистральный газ, электричество 10кВт (можно увеличить до 15 кВт), 380 В, 3 фазы. Очень приличное окружение, одинаково достойные дома по бюджету. Удобная транспортная доступность: Ленинградское шоссе, рядом новая Ленинградка М-11 (без пробок в любое время суток), железнодорожная станция Поварово 6 км.

Свернуть

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы  
+7 965 123-84-79  
+7 916 230-83-14

**Об участке**

Площадь 12,5 сот. Электричество Есть

Категория земель Земли населённых пунктов Газ Магистральный по границе

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

**Коммуникации и удобства**

**Постройте дом на этом участке**

**2 990 000 Р**

Следить за изменением цены

Цена за метр 239 200 Р/сот.

+7 965 123-84-79  
+7 916 230-83-14

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости  
**ЗелЖилСервис**  
Документы проверены

**Вклад на 3 года**  
Увеличить доход от продажи недвижимости  
14,5%  
Средства возвращаются в течение 30 дней, с выплатой процентов в конце срока

Авторский экопоселок Эссенс  
Премьерские резиденции из натуральных материалов. Своя инфраструктура. От 48 млн р. Распродажа  
+7 (495) 748-84-88

Рекл и застройщик ООО МОДЕРН, ОГРН 1217700249117, 119421, Москва, Ленинский пр-кт, д. 111 к. 1, эт/пом. 3/26 оф. 216. Распродажа от застройщика

Перейти на сайт

**ЦИАН.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 9 банков



10.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zelimnye\\_uchastki/uchastok\\_149\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_33\\_90727077](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelimnye_uchastki/uchastok_149_sot._snt_dnp_33_90727077)

Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito


Для бизнеса Авто Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

### Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 500 000 ₽  
234 899 ₽ за сотку  
или предложите свою цену  
Решение: [аварию](#)  
Счет и сервисы для бизнеса за 0 ₽  
Подробнее

8 967 559-35-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 14,9 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Сообщения

Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito

Для бизнеса Авто Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...


### Об участке

Площадь: 14,9 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

#### Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос.  
Тироль, 152  
Рогачёвское шоссе, 27 км

Скрыть карту



#### Описание

Продаем два участка общей площадью 14,9 соток в охраняемом поселке Тироль с огражденной по периметру территорией! Есть детская площадка и футбольное поле в 2 минутах от участка.

Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва - Санкт-Петербург, а так же добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс недалеко ЦКАД.

В поселке имеется небольшой продуктовый магазин.

Недалеко от поселка (~ 250 метров ) Лес.

3 500 000 ₽  
234 899 ₽ за сотку  
или предложите свою цену  
Решение: [аварию](#)  
Счет и сервисы для бизнеса за 0 ₽  
Подробнее

8 967 559-35-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо  
На Avito с сентября 2017


2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения



Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито



**3 500 000 Р**  
234 899 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)  
Рейтинг [авито.ру](#)  
Счет и сервисы для бизнеса за 0 Р  
[Подробнее](#)

8 967 559-35-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Максим Максимович](#)  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2017

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

Продаем два участка общей площадью 14,9 соток в охраняемом поселке Тироль с огражденной по периметру территорией! Есть детская площадка и футбольное поле в 2 минутах от участка.  
Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва-Санкт-Петербург, а так же добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс неподалеку ЦКАД.  
В поселке имеется небольшой продуктовый магазин.  
Недалеко от поселка (~ 250 метров ) Лес.

Поподробнее про участок - земля выровнена и подготовлена к строительству.  
Заведено электричество 10 кВт и есть колодец 12 колец, установлены бетонные плиты для заезда тяжелой техники и установлен один вагончик для проживания рабочих.  
В подарок к участку, можем предложить проект дома 270 кв. м.  
Площадь первого участка: 670 м2.  
Площадь второго участка: 820 м2.

По всем вопросам обращайтесь, подскажу.  
Я собственник. Риелторы не интересуют.

№ 3390727077 - сегодня в 10:37 - 19 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

11. <https://mosazbuka.ru/land/13508/>

mosazbuka.ru Земли сельскохозяйственного назначения Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль

Отзывы Вакансии О компании Услуги Наша команда

**Азбука Недвижимости** Дома и коттеджи Участки Квартиры Коммерческая +7(495)999-38-33


### Земли сельскохозяйственного назначения Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль

**3 100 000 р**  
8 соток

Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль


Марина Завойкина  
+7(925) 363-33-81

Фото (1/10) Карта



Площадь участка ..... 8 соток  
Назначение земли ..... дачное некоммерческое партнерство  
Канализация ..... есть  
Электричество ..... есть

mosazbuka.ru Земли сельскохозяйственного назначения Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль – агентство недвижимости «Азбука недвижимости» Москва и МО



Площадь участка ..... 8 соток  
Назначение земли ..... дачное некоммерческое партнерство  
Канализация ..... есть  
Электричество ..... есть  
Вода ..... есть  
Газ ..... есть  
Шоссе ..... Ленинградское  
Расстояние до города ..... 26 км

Продается отличный земельный участок площадью 8 соток в КП Тироль, вблизи деревни Холмы. Участок правильной формы, сухой, с небольшим естественным уклоном. Коммуникации: Электричество, вода, канализация, газ по границе. Форма и площадь участка позволяет разместить большой дом и дополнительные строения (баня, беседка и т.п.). Территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной, выезд осуществляется через КП. Соседи многие построились и проживают круглогодично. Инфраструктура: г. Зеленоград и п. Поварово в 20 минутах езды на машине. Преимущества данного участка в том, что у него отличная транспортная доступность, можно доехать по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе и скоростной трассе М-11. Звоните, с удовольствием ответим на вопросы и покажем участок! Объект подходит под ИПОТЕКУ. Работаем с любыми ГОСПРОГРАММАМИ! Согласование в банке всех необходимых этапов по строительству. Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе, до 12 млн. от 6% Успейте воспользоваться! При покупке данного земельного участка мы предоставляем бессрочную скидку от наших партнеров: На строительство дома - 100 000 рублей. На заказ встроенной модульной мебели 10%.

<https://afv.ru/solnechnogorskiy-rayon/kupit-uchastok/203349689>

3 100 000 Руб., Продажа участка, Солнечногорский район, Коттеджный посёлок Тироль, Купить земельный участок в Солнечногорском районе, ID объекта - 203349689

В базе 1 060 223 предложения от 129 694 агентов  
Солнечногорский район

Недвижимость в Солнечногорском районе Земельные участки Солнечногорского района Агентства недвижимости Риэлторы Солнечногорского района Консультации по недвижимости ПРО-эксперт Путь к успеху ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ на АФV.ru и 60+ сайтов


СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АФV Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов Получить бесплатную консультацию

Недвижимость в Солнечногорском районе Купить земельный участок в Солнечногорском районе

### Продажа участка, Солнечногорский район, Коттеджный посёлок Тироль

Земельный участок площадь участка 8 соток э/п газоснабжение водоснабжение

Вчера ID: 203349689



3 100 000 Р Рассчитать ипотеку  
33 720 \$ или 31 500 € Торговаться

Оценка стоимости

Агент:

Завойкина Марина

+7 (925) 363-33-81

0 отзывов

Начать чат с агентом

Агентство

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ  
http://www.mosazbuka.ru

+7 (495) 999-38-33  
+7 (495) 642-20-16

3 100 000 Руб., Продажа участка, Солнечногорский район, Коттеджный посёлок Тироль, Купить земельный участок в Солнечногорском районе, ID объекта - 203349689

Россия, Подмосковье, Солнечногорский район, коттеджный посёлок Тироль  
Ленинградское ш., 26 км. от МКАД

### Информация об участке

**8 соток**  
Площадь участка

### Дополнительная информация

Категория назначения земельного использования: **э/п-земли населенных пунктов**  
Вид разрешенного использования для участка: **э/п для снт**

### Описание объекта

Продается отличный земельный участок площадью 8 соток в кп Тироль, вблизи деревни Холмы.

Участок правильной формы, сухой, с небольшим естественным уклоном.

Коммуникации: Электричество, вода, канализация, газ по границе.

Форма и площадь участка позволяет вместить большой дом и дополнительные строения (баня, беседка и т.п.).

Территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной, въезд осуществляется через кп.

Соседи многие построились и проживают круглогодично.

Инфраструктура: г. Зеленоград и п. Поварово в 20 минутах езды на машине.

Преимущества данного участка в том, что у него отличная транспортная доступность, можно доехать по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе и скоростной трассе М-11.

Звоните, с удовольствием ответим на вопросы и покажем участок!

Объект подходит под ипотеку. Работаем с любыми госпрограммами! Согласование в банке всех необходимых этапов по строительству.

Одобрение ипотеки любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе, до - от 6% Успейте воспользоваться!

При покупке данного земельного участка мы предоставляем беспрочную скидку от наших партнеров: На строительство дома -.

3 100 000 Р Рассчитать ипотеку  
33 720 \$ или 31 500 € Торговаться

Оценка стоимости

Агент:

Завойкина Марина

+7 (925) 363-33-81

0 отзывов

Начать чат с агентом

Агентство

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ  
http://www.mosazbuka.ru

+7 (495) 999-38-33  
+7 (495) 642-20-16

Поделитесь объявлением



12.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zelnyne\\_uchastki/uchastok\\_248sot\\_snt\\_dnp\\_2299158251](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyne_uchastki/uchastok_248sot_snt_dnp_2299158251)

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

Для бизнеса Авто Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза


Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Москва и Московская область, направление...

Астерра На Авито с декабря 2012

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

### Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 500 000 ₽  
181 452 ₽ за сотку

Рейтинг: [Астерра.ру](#)  
Счет и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 915 428-70-87

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Астерра  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Рейтинги проверены

Панк-карта Tinkoff Black  
Кэшбэк до 15% за фастфуд, музыку и развлечения

Сообщения

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

4 500 000 ₽  
181 452 ₽ за сотку

Рейтинг: [Астерра.ру](#)  
Счет и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 915 428-70-87

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Астерра  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Рейтинги проверены

Бесплатная конференция Tinkoff eCommerce  
30 ноября, Москва, Крокус Экспо

Подписаться на продавца

Астерра  
Астерра – крупнейший девелоперский холдинг, оказывающий самый широкий спектр услуг


Дом 170 м² на участке 71 сот  
16 000 000 ₽

Сообщения

**Об участке**  
Площадь: 24,8 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

**Расположение**  
Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 50  
Рогачёвское шоссе, 27 км

Скрыть карту



**Описание**



Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

## 4 500 000 ₽

181 452 ₽ за сотку

Рейтинг [avito.ru](#)  
Счёт и кредитная карта для бизнеса  
Подробнее

8 915 428-70-87

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Астерра  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Астерра  
Астерра – крупнейший девелоперский холдинг, оказывающий самый широкий спектр услуг

Дом 170 м² на участке 71 сот  
16 000 000 ₽

Бесплатная конференция Tinkoff eCommerce  
30 ноября, Москва, Крокус Экспо

### Описание

Земельный участок 24,78 сот. Дмитровское шоссе 39 км от МКАД. Коттеджный посёлок «Тироль» имеет хорошую транспортную доступность за счёт удачного местоположения (д. Холмы Солнечногогорского района) и имеет три альтернативных подъезда: Ленинградское ш., Скоростная трасса М11 (развязка в 7-ми км от посёлка), Рогачевское ш. (Дмитровское ш.). Учитывая выбор подъезда и возможность использования скоростной трассы до посёлка всегда можно добраться в течение 20-30 минут! Посёлок со всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, водопровод и канализация) необходимыми для комфортного проживания за городом. Отличительной особенностью посёлка является ландшафтный рельеф, благодаря которому есть возможность приобрести участки с потрясающим панорамным видом! Посёлок действующий. Уже несколько семей завершили строительство домов и наслаждаются комфортным проживанием в посёлке. Этому способствует высокая степень застройки, действующие коммуникации, благоустроенная внутренняя территория посёлка – это большая зона отдыха с прудом и спортивным стадион, детские площадки, уличное освещение, охрана. Вся инфраструктура г. Зеленограда (сады, школы, поликлиники, крупные гипермаркеты) всего в 15-ти минутах от посёлка по М11. Еще одной особенностью расположения посёлка является его удаленность от всевозможных промышленных зон и производств. В радиусе 5-7 км нет никаких объектов промышленного назначения. Местная природа завораживает своей красотой. Посёлок располагается на холмистой местности в окружении густых лесных массивов. Этот посёлок для истинных ценителей природы! Все участки в собственности. Гибкая система оплаты (беспроцентная рассрочка от фирмы с индивидуальными графиками платежей), возможность приобретения участков с использованием ипотечного кредитования.

№ 2299158251 - 23 октября в 12:16 - 520 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

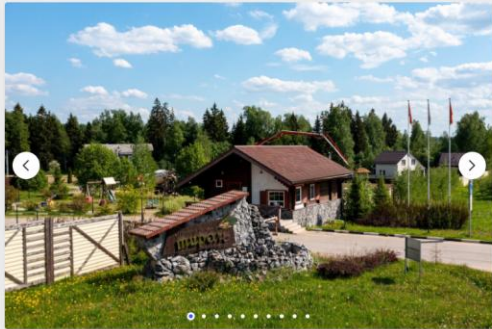
<https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2712/>

Земельный участок №19 24.78 сот. в Тироль за 4 500 000 Р

Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Вторичка Сотрудничество Тендеры Контакты Избранное

**ASTERRA** +7 (495) 431-71-38 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Главная / Проекты / Тироль / Земельный участок №19



**Земельный участок 24.78 сот. в Тироль**  
**4 500 000 Р**  
**4 988 700 Р -10%**  
181 530 Р / сот.

**Ипотека**  
от 23 284 Р в месяц  
ВЫБРАТЬ ПРОГРАММУ

**Рассрочка**  
415 725 Р в месяц

**Оплата наличными**  
4 500 000 Р

Купить в ипотеку **скидка 9.3%**

В избранное Скачать PDF

### Характеристики

Ожидается gckisu2sckkaspersty-labx.com

Земельный участок №19 24.78 сот. в Тироль за 4 500 000 Р

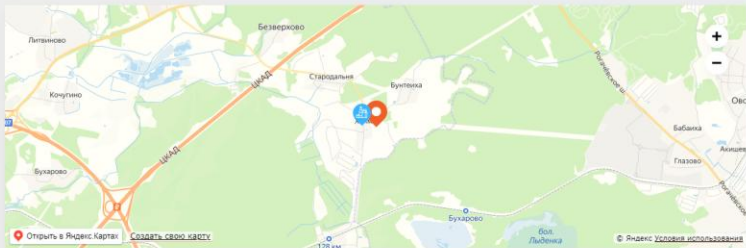
Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Вторичка Сотрудничество Тендеры Контакты Избранное

**ASTERRA** +7 (495) 431-71-38 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

### Характеристики

|                       |                   |  |
|-----------------------|-------------------|--|
| Номер                 | 19                | Дмитровское Ленинградское Рогачевское, 39 км |
| Площадь участка       | 24.78 сот.        |  |
| Ближайшая ж/д станция | Станция «128 км»  | Электричество                                |
| Кадастровый номер     | 50:09:0060126:432 | Газ  |
|                       |                   | Вода   |
|                       |                   | Канализация                                  |

### Местоположение




Открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

[https://domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1343313903](https://domclick.ru/card/sale_lot_1343313903)

Купить участок, 24.78 сот., Садовый по адресу Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль за 4 500 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная с...

Москва | Партнер | Консультация | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы | самолет



Продаётся участок, 24.78 сот., Садовый  
**4 500 000 ₽**  
181 598 ₽/сот.

Ангелика Минская  
На Домклик 5 лет 9 мес.

Астерра

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 760-31-07

Поделиться | Избранное

24.78 сот. Площадь | Садовый Тип участка

Посёлок Тироль  
Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль  
Я. Ленинградское шоссе 40 км от МКАД  
Обновлено сегодня | 2 970 | Показы

На карте

Ипотека Сбербанка от 15,9%  
Рассчитайте свою ипотеку

Каталог проектов домов  
Постройте дом с проверенной компанией

Купить участок, 24.78 сот., Садовый по адресу Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль за 4 500 000 руб. в Домклик — поиск, проверка, безопасная с...

Описание

Земельный участок 24.78 сот. Дмитровское шоссе 39 км от МКАД. Коттеджный посёлок «Тироль» имеет хорошую транспортную доступность за счет удачного местоположения (д. Холмы Солнечногорского района) и имеет три альтернативных подъезда: Ленинградское ш., Скоростная трасса М11 (развязка в 7-ми км от посёлка), Рогачевское ш. (Дмитровское ш.). Учитывая выбор подъезда и возможность использования скоростной трассы до посёлка всегда можно добраться в течение 20-30 минут! Посёлок со всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, ...)

Показать описание

Об участке

Площадь участка 24.78 сот. | Тип участка Садовый

Тип сделки Первичная продажа

Коммуникации и удобства

- ✓ Электричество
- ✓ Газ
- ✓ Водоснабжение
- ✓ Канализация

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк

-0.3% Покупка на Домклик. Подробнее

Купить в ипотеку

Расположение

Продаётся участок, 24.78 сот., Садовый  
**4 500 000 ₽**  
181 598 ₽/сот.

Ангелика Минская  
На Домклик 5 лет 9 мес.

Астерра

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (906) 760-31-07

Поделиться | Избранное



13. [https://domclick.ru/card/sale\\_lot\\_1806523510](https://domclick.ru/card/sale_lot_1806523510)

The screenshot shows the Domclick website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'Публикация объявления', 'Продажа участка', etc. The main header includes the Domclick logo and various service categories. The central part of the page features a large aerial photo of the property, a smaller map, and a list of similar plots. To the right, a detailed card for the property is displayed, showing the price (3,200,000 rubles), area (7.4 sotka), and type (garden plot). Below the main photo, there are sections for 'Поселок Тироль' and 'Ипотека Сбербанка от 15,9%'. At the bottom, there's a 'Каталог проектов домов' section.

This screenshot shows the 'Описание' (Description) section of the property listing. It provides detailed information about the plot, including its location, infrastructure, and surrounding environment. The text describes the plot as being in a comfortable settlement with good infrastructure and a quiet environment. It also mentions the availability of sports and recreation areas. The 'Об участке' (About the plot) section provides key details: area (7.4 sotka), type (garden plot), and ownership status. The 'Коммуникации и удобства' (Communications and conveniences) section lists available utilities like electricity, gas, and water supply.



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.096871023277686.37.273035756057595/19/@5w3tvvy1a?text=50%3A09%3A0060106%3A274&type=1&opened=50%3A9%3A60106%3A274>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0060106:274

**Земельный участок 50:09:0060106:274**  
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы  
для данного строительства  
План ЗУ → План КЗ →

| Информация                 | Услуги  |
|----------------------------|---|
| Тип:                       | Объект недвижимости   |
| Вид:                       | Земельный участок   |
| Кадастровый номер:         | 50:09:0060106:274   |
| Кадастровый квартал:       | 50:09:0060106   |
| Адрес:                     | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы |
| Площадь уточненная:        | 740 кв. м   |
| Статус:                    | Учтенный  |
| Категория земель:          | Земли сельскохозяйственного назначения  |
| Разрешенное использование: | для данного строительства   |
| Форма собственности:       | Частная собственность   |
| Кадастровая стоимость:     | 1 267 975,2 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2022  |
| дата утверждения:          | -   |
| дата внесения сведений:    | 26.12.2022  |
| дата применения:           | 01.01.2023  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости   |  |                   |                         |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 07.06.2023г.  |  |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 50:09:0060126:413  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:09:0060126  |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 20.03.2013   |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Местоположение:   | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы  |                   |                         |
| Площадь, м2:  | 1639 +/- 28  |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 2620269.3  |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:  | Для дачного строительства  |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                   |                         |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Получатель выписки:   | Кабакова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя 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", 7718784153 |                   |                         |


|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> |  | <p align="center">Сертификат: 3094B797483CAE1F07A247C5AD6A7E</p> <p align="center">Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p align="center">Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> |  |
| полное наименование должности  |  | инициалы, фамилия  |  |

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4  |
| 07.06.2023г.                                  |   |   |  |
| Кадастровый номер:                            | 50:09:0060126:413   |   |  |
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев» |
|   | 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   | Общая долевая собственность<br>50:09:0060126:413-50/416/2023-6<br>07.06.2023 11:28:57  |
| 4   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1   | данные отсутствуют   |
| 5   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |  |
| 5.1   | вид:  | Доверительное управление  |  |
|   | дата государственной регистрации:   | 07.06.2023 11:28:57   |  |
|   | номер государственной регистрации:  | 50:09:0060126:413-50/416/2023-7   |  |
|   | срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025  |  |
|   | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317   |  |
|   | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |  |
|   | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011 |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  <p align="center">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> |  | <p align="center">Сертификат: 3094B797483CAE1F07A247C5AD6A7E</p> <p align="center">Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p align="center">Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> |  |
| полное наименование должности  |  | инициалы, фамилия  |  |



Лист 3

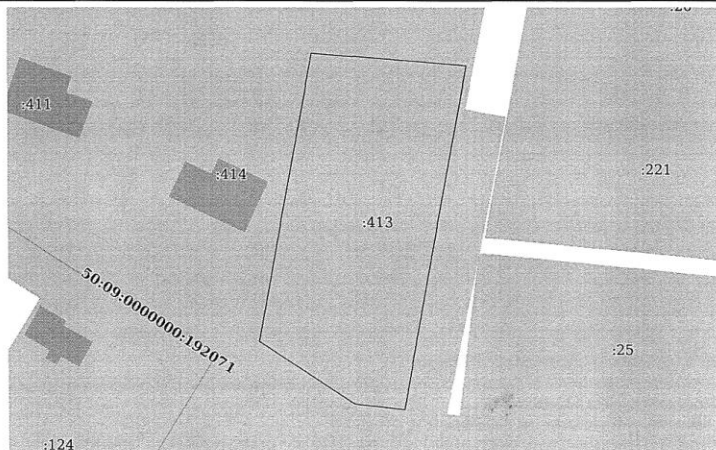
| Земельный участок  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| вид объекта недвижимости   |                           |                   |
| Лист № 2 раздела 2   | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| 07.06.2023г.   | Всего листов выписки: 4   |                   |
| Кадастровый номер:   | 50:09:0060126:413         |                   |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют        |                   |
| сведения о управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:   | данные отсутствуют        |                   |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:  |                           |                   |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |                           |                   |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют        |                   |
| 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют        |                   |
| 8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют        |                   |
| 9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют        |                   |
| 10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют        |                   |
| 11 Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют               |                   |
| 12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  | данные отсутствуют        |                   |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3AE1F07A247C8A0B6A7E<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---|-------------------|

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости  |                           |                       |                         |
|--|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 3   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 4 |
| 07.06.2023г.   |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 50:09:0060126:413     |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка  |                           |                       |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:700  |                           | Условные обозначения: |                         |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3AE1F07A247C8A0B6A7E<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---|-------------------|





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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  |
| 07.06.2023г.  |  |
| Кадастровый номер:  | 50:09:0060126:256  |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:09:0060126  |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 29.05.2008   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |
| Местоположение:   | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163.  |
| Площадь, м2:  | 3772   |
| Кадастровая стоимость, руб:   | 6006193.32   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |
| Категория земель:   | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Виды разрешенного использования:  | Для дачного строительства  |
| Статус записи об объекте недвижимости:  | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |
| Особые отметки:   | данные отсутствуют   |
| Получатель выписки:   | Кабакова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя 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", 7718784153 |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094879453AEE07A145CADA0F476<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---|-------------------|

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах


| Земельный участок        |  |
|--------------------------|--|
| вид объекта недвижимости |  |
| Лист № 1 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2  |
| Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 4  |
| 07.06.2023г.             |  |
| Кадастровый номер:       | 50:09:0060126:256  |
| 1                        | Правообладатель (правообладатели):   |
| 1.1                      | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев» |
|                          | 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                      | Общая долевая собственность<br>50:09:0060126:256-50/416/2023-6<br>07.06.2023 11:28:57  |
| 4                        | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  |
| 4.1                      | данные отсутствуют   |
| 5                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |
| 5.1                      | вид: Доверительное управление  |
|                          | дата государственной регистрации: 07.06.2023 11:28:57  |
|                          | номер государственной регистрации: 50:09:0060126:256-50/416/2023-7   |
|                          | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025   |
|                          | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317   |
|                          | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют   |
|                          | основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011   |

|                               |  |   |                   |
|-------------------------------|--|---|-------------------|
| полное наименование должности |  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094879453AEE07A145CADA0F476<br>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|---|-------------------|



Лист 3

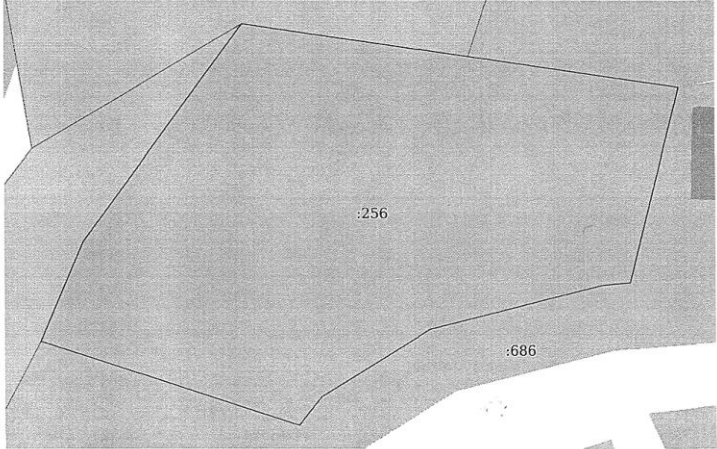
|                          |  |                    |
|--------------------------|--|--------------------|
| Земельный участок        |  |                    |
| вид объекта недвижимости |  |                    |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 2  | Всего разделов: 3  |
| Всего листов выписки: 4  |  |                    |
| 07.06.2023г.             |  |                    |
| Кадастровый номер:       |  | 50:09:0060126:256  |
|                          | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют |
|                          | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:  | данные отсутствуют |
|                          | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:  |                    |
|                          | сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |                    |
| 6                        | Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют |
| 7                        | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |
| 8                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют |
| 9                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |
| 10                       | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |
| 11                       | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |
| 12                       | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   | данные отсутствуют |


|                               |  |  |                   |
|-------------------------------|--|--|-------------------|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 309487974815AEE1F07A47C5AD6F4E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|--|-------------------|

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|  |                           |                   |
|--|---------------------------|-------------------|
| Земельный участок  |                           |                   |
| вид объекта недвижимости   |                           |                   |
| Лист № 1 раздела 3   | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 4  |                           |                   |
| 07.06.2023г.   |                           |                   |
| Кадастровый номер:   |                           | 50:09:0060126:256 |
| План (чертеж, схема) земельного участка  |                           |                   |
|  |                           |                   |
| Масштаб 1:600  | Условные обозначения:     |                   |

|                               |  |  |                   |
|-------------------------------|--|--|-------------------|
| полное наименование должности |  |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 309487974815AEE1F07A47C5AD6F4E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|--|--|-------------------|



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

|   |                           |  |                         |
|---|---------------------------|--|-------------------------|
| <b>Земельный участок</b>  |                           |  |                         |
| <b>вид объекта недвижимости</b>   |                           |  |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 07.06.2023г.  |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:09:0060126:683  |                         |
| Номер кадастрового квартала:  |                           | 50:09:0060126  |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |                           | 25.09.2013   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Местоположение:   |                           | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы  |                         |
| Площадь, м2:  |                           | 4848 +/- 49  |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:   |                           | 7637393.76   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Категория земель:   |                           | Земли сельскохозяйственного назначения   |                         |
| Виды разрешенного использования:  |                           | Для дачного строительства  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                         |
| Особые отметки:   |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Получатель выписки:   |                           | Кабакова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя 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", 7718784153 |                         |


|  |  |                               |                   |
|--|--|-------------------------------|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B797481CA8E1F07A42CFAD8A78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |  | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|--|--|-------------------------------|-------------------|

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

|                                 |   |                   |   |
|---------------------------------|---|-------------------|---|
| <b>Земельный участок</b>        |   |                   |   |
| <b>вид объекта недвижимости</b> |   |                   |   |
| Лист № 1 раздела 2              | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4   |
| 07.06.2023г.                    |   |                   |   |
| Кадастровый номер:              |   | 50:09:0060126:683 |   |
| 1                               | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1               | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев» |
|                                 | 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               | Общая долевая собственность<br>50:09:0060126:683-50/416/2023-6<br>07.06.2023 11:28:57   |
| 4                               | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1               | данные отсутствуют  |
| 5                               | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                   |   |
|                                 | 5.1 вид:  |                   | Доверительное управление  |
|                                 | дата государственной регистрации:   |                   | 07.06.2023 11:28:57   |
|                                 | номер государственной регистрации:  |                   | 50:09:0060126:683-50/416/2023-7   |
|                                 | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                   | Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025  |
|                                 | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317   |
|                                 | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  |                   | данные отсутствуют  |
|                                 | основание государственной регистрации:  |                   | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011   |


|  |  |                               |                   |
|--|--|-------------------------------|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B797481CA8E1F07A42CFAD8A78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |  | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|--|--|-------------------------------|-------------------|





Лист 3

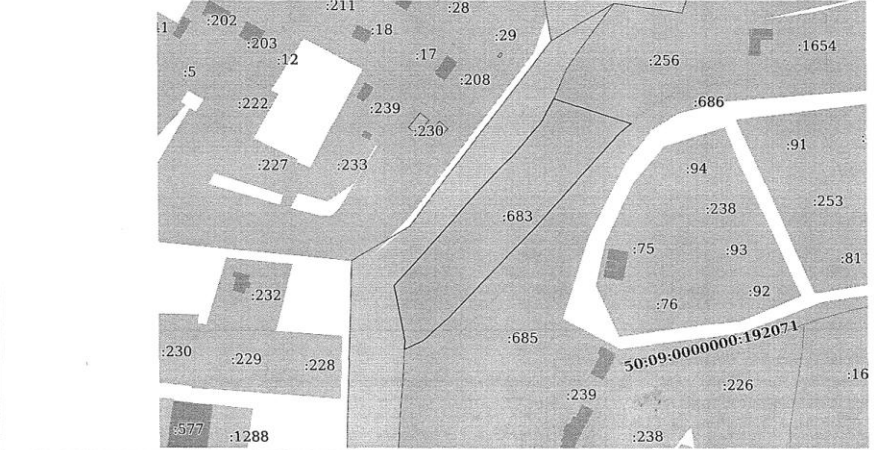



|  |                           |
|--|---------------------------|
| Земельный участок  |                           |
| вид объекта недвижимости   |                           |
| Лист № 2 раздела 2   | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего разделов: 3  |                           |
| Всего листов выписки: 4  |                           |
| 07.06.2023г.   |                           |
| Кадастровый номер:   | 50:09:0060126:683         |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют        |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:  | данные отсутствуют        |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:  |                           |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |                           |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования:  | данные отсутствуют        |
| 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют        |
| 8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   | данные отсутствуют        |
| 9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют        |
| 10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют        |
| 11 Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют               |
| 12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  | данные отсутствуют        |

|   |                   |
|---|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A247C8AD6A7E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |                   |
| полное наименование должности   | инициалы, фамилия |

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

|  |                           |   |  |                               |                   |
|--|---------------------------|---|--|-------------------------------|-------------------|
| Земельный участок  |                           |   |  |                               |                   |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |  |                               |                   |
| Лист № 1 раздела 3   | Всего листов раздела 3: 1 |   |  |                               |                   |
| Всего разделов: 3  |                           |   |  |                               |                   |
| Всего листов выписки: 4  |                           |   |  |                               |                   |
| 07.06.2023г.   |                           |   |  |                               |                   |
| Кадастровый номер:   | 50:09:0060126:683         |   |  |                               |                   |
| План (чертеж, схема) земельного участка  |                           |   |  |                               |                   |
|    |                           |   |  |                               |                   |
| Масштаб 1:2000   | Условные обозначения:     |   |  |                               |                   |
| <table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">          ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A247C8AD6A7E<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023       </td> </tr> <tr> <td>полное наименование должности</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> </table> |                           |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A247C8AD6A7E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |  | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3CABE1F07A247C8AD6A7E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023  |                           |   |  |                               |                   |
| полное наименование должности  | инициалы, фамилия         |   |  |                               |                   |





**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости   |                           |  |                         |
|---|---------------------------|--|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |
| 07.06.2023г.  |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:  |                           | 50:09:0060126:686  |                         |
| Номер кадастрового квартала:  |                           | 50:09:0060126  |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |                           | 25.09.2013   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Местоположение:   |                           | Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы  |                         |
| Площадь, м2:  |                           | 8459 +/- 64  |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:   |                           | 12388882.22  |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Категория земель:   |                           | Земли сельскохозяйственного назначения   |                         |
| Виды разрешенного использования:  |                           | Для дачного строительства  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                         |
| Особые отметки:   |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Получатель выписки:   |                           | Кабакова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя 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", 7718784153 |                         |


|  |  |                               |                   |
|--|--|-------------------------------|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3AE1F07A47C8A6F47E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |  | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|--|--|-------------------------------|-------------------|


Раздел 2 Лист 2


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Лист № 1 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4  |
| 07.06.2023г.                                  |   |   |  |
| Кадастровый номер:                            |   | 50:09:0060126:686   |  |
| 1   | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев» |
|   | 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   | Общая долевая собственность<br>50:09:0060126:686-50/416/2023-6<br>07.06.2023 11:28:57  |
| 4   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1   | данные отсутствуют   |
| 5   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |  |
| 5.1   | вид:  | Доверительное управление  |  |
|   | дата государственной регистрации:   | 07.06.2023 11:28:57   |  |
|   | номер государственной регистрации:  | 50:09:0060126:686-50/416/2023-7   |  |
|   | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025  |  |
|   | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317   |  |
|   | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |  |
|   | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011 |  |

|  |  |                               |                   |
|--|--|-------------------------------|-------------------|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094B7974B3AE1F07A47C8A6F47E<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023 |  | полное наименование должности | инициалы, фамилия |
|--|--|-------------------------------|-------------------|

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094b7914b5c1e707a42c5b47a1 |  |                   |
|  |  | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ  | Владелец ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |                   |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Масштаб 1:3000  |   | Условные обозначения:                     |  |
|  |   | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |  |
| Сертификат: 3094B797483AE1F07A347CFAD6F478  |   |   |  |
| полное наименование должности   | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ | инициалы, фамилия                         |  |



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](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № 6/н от 14.01.2020

Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,  
мкр. Юбилейный, г. Королёв,  
Московская область, 141090

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

|   |  |
|---|--|
| Полное наименование некоммерческой организации  | Некоммерческое партнерство<br>«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ<br>ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ<br>РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ<br>ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации   | НП «АРМО»  |
| Место нахождения некоммерческой организации   | 115280, г. Москва, ул. Ленинская<br>Слобода, д. 19   |
| Руководитель некоммерческой организации<br>(единоличный исполнительный орган)   | Генеральный директор –<br>Петровская Елена Владимировна  |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 04.07.2007   |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков                    | 0002   |

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
отпечатано в 10-и экземплярах  
экз. № 1







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Чужмаков Игорь Александрович**

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА  
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной  
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., - 6л. ТЗ № 484











**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](http://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.

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Страховщик</b>                         | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225  |
| <b>2. Страхователь</b>                       | <b>Чужмаков Игорь Александрович</b><br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 01 051116<br>Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009   |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.   |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.  |
| <b>6. Срок действия договора</b>             | 6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</b><br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.  |



|   |  |
|---|--|
|   | 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.  |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | <p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</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> |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | <p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>   |
| <b>Приложения:</b>                              | «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.  |

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Директор Департамента  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.







**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](http://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.

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Страховщик</b>                         | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225   |
| <b>2. Страхователь</b>                       | <b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b><br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С. Луденко  |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.   |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.   |



|   |  |
|---|--|
| <b>6. Срок действия договора</b>                | <p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.</b></p> <p>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> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>   |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | <p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</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> |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | <p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Елиновой.</p>   |
| <b>Приложения:</b>                              | 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  
176 (Сто семьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| Подписи отправителя: |  | Организация, сотрудник   | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия  | Дата и время подписания   |
|----------------------|--|--|--|--|---|
|                      |  | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"<br>Чужмаков Игорь Александрович | Не приложена при подписании                        | 022AC3990077B051AC453A206B<br>CCB21D1D<br>с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00 | 17.11.2023 13:15 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
|                      |  | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич,<br>Генеральный директор                  | Не требуется для подписания                        | 015198780081B0CCBB445FC0446<br>41BFD90<br>с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00 | 17.11.2023 13:18 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |