

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-341
от 03 апреля 2024 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для сельскохозяйственного производства, площадь
172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н
Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196,
планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»
под управлением Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 341 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	03 апреля 2024 г.
Дата составления отчета:	03 апреля 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	85
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	85
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	87
5.1. Общие положения	87
5.2. Основные понятия оценки	87
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	88
5.4. Согласование результатов оценки	95
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	96
6.1. Выбор подходов и методов оценки	96
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	98
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	125
6.4. Согласование результатов оценки	125
VII. ВЫВОДЫ	126
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	224



**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.**

«03» апреля 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 341 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 земельного участка, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196.

Оценка проведена по состоянию на 03 апреля 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

25 197 000

**(Двадцать пять миллионов сто девяносто семь тысяч)
рублей**

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

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



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 341 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

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

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

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

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196	подключенных коммуникаций нет (сети водоснабжения по границе, сети электроснабжения и газопровод проходят по территории)	не определена

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:196	нет	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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



- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 03.04.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 03.04.2024г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

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

7. Ограничения оценки.

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



законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.

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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и



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

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

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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



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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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



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;
- расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нем объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный);
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для сельскохозяйственного производства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - подключенных коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет – сети водоснабжения проходят по границе оцениваемого земельного участка, сети электроснабжения и газопровод проходят по территории оцениваемого земельного участка;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0000000:196	172 191 +/- 290	не применяется	не использовался	25 197 000	25 197 000

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

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



Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника



рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны.



ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости для земельного участка	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости для газопровода	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)	№ РФ-50-3-40-0-00-2020-45520	копия
4	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия

Источник. 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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



- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196.

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

Таблица 4.

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196	подключенных коммуникаций нет (сети водоснабжения по границе, сети электроснабжения и газопровод проходят по территории)	не определена

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», ИНН: 5001078418 и планируется к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

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

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

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

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

1. После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет иметь 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

отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

Таблица 5.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г.
Арендодатель	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	30 лет с 01.08.2015 г.
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	930 руб. НДС не облагается на основании п. 2 ст. 346.11 НК РФ

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе 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. Учитывается обременение в виде заключенного Договора аренды земельного участка.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный (при условии отсутствия на нём улучшений).

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 разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0000000:196	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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



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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и 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, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
1	50:15:0000000:196	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Полтево, ориентир КП «Сосновое Предместье»)

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 22 из 260



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

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

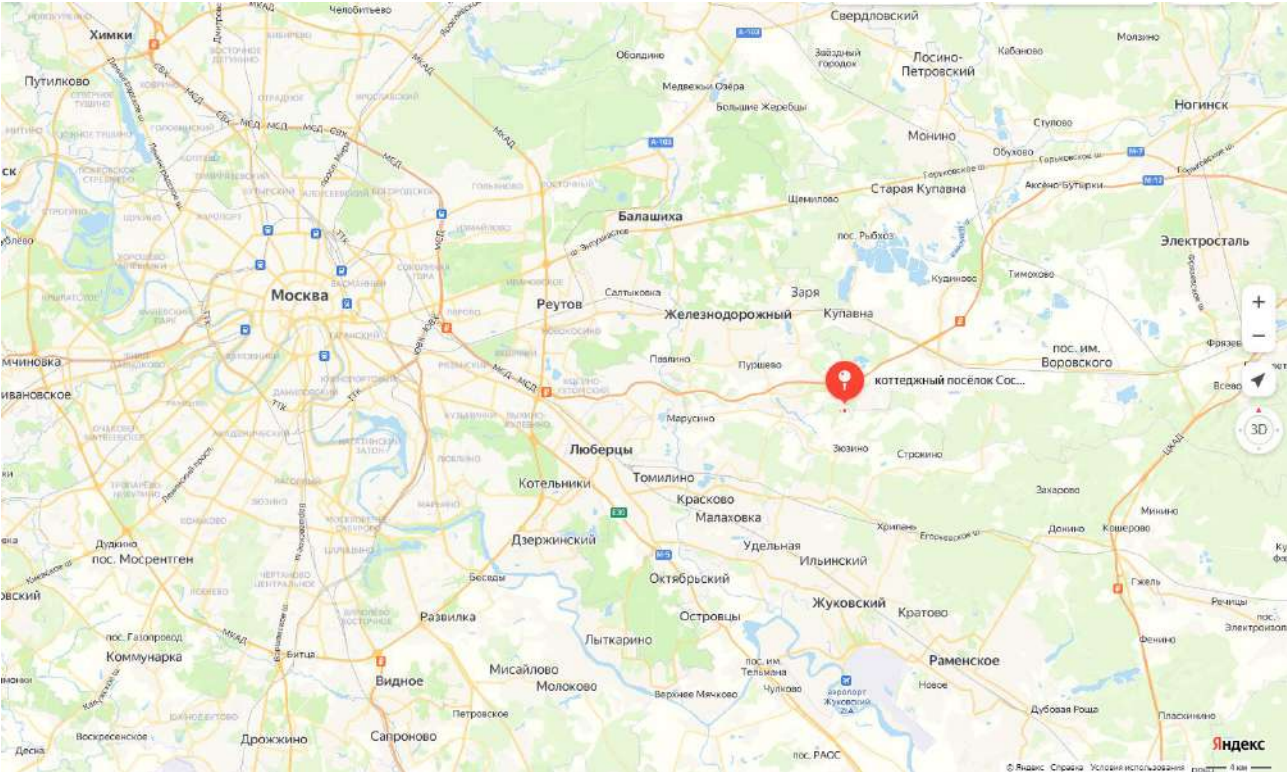


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

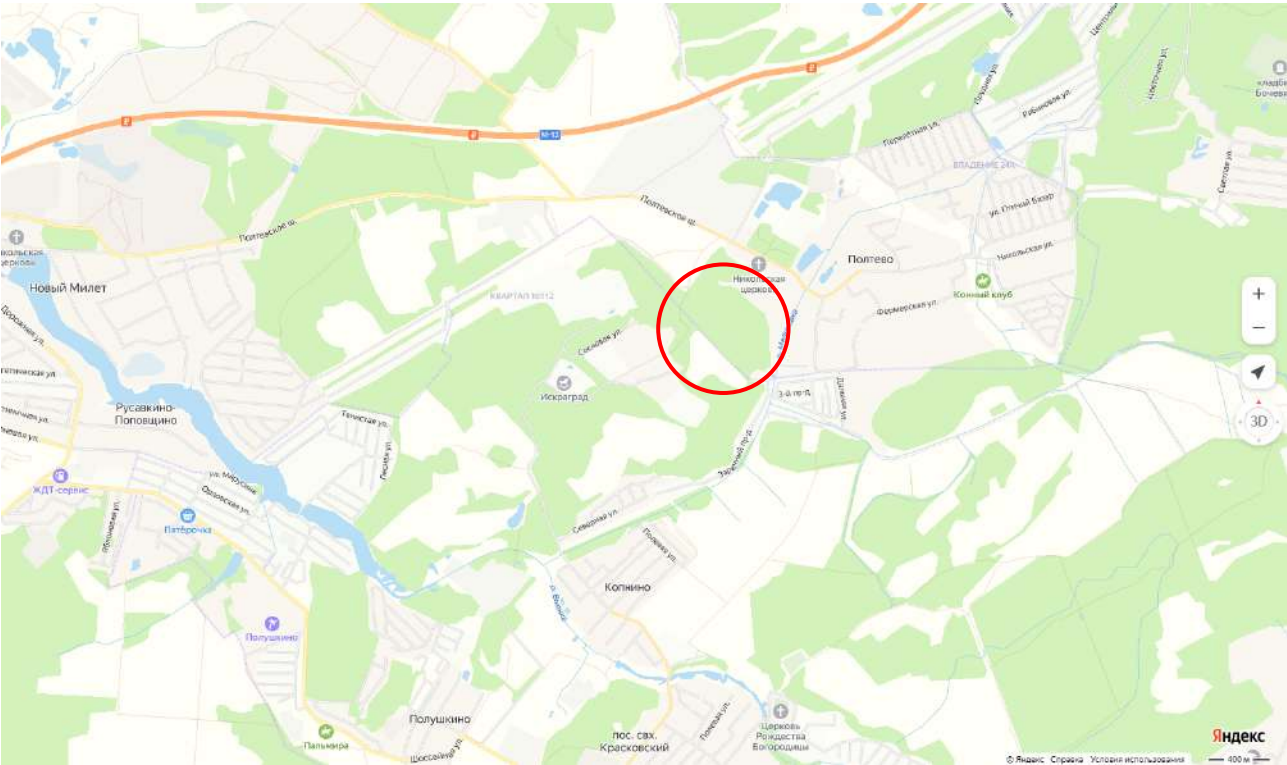


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0000000:196	в пределах от 15 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	24 км по трассе М-12 «Восток»

Передач через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

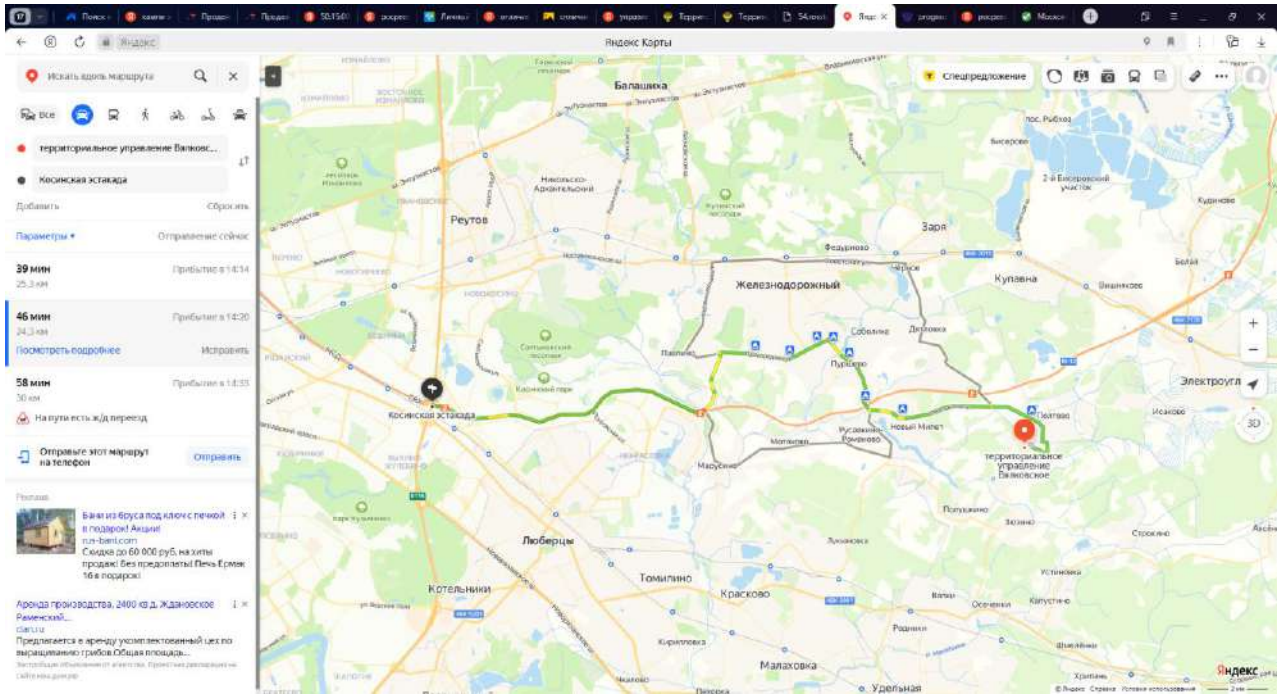
11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 23 из 260



№ п/п	Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
-------	-------------------	---	--	-------------------

Подтверждение информации



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

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

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

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

(https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.978719%2C55.710177&mode=routes&rtxt=55.700832%2C38.123416-55.711975%2C37.837558&rt=1&rt=auto&ruri=-&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.1)

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. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0000000:196	172 191 +/- 290	подключенных коммуникаций нет – сети водоснабжения по границе, сети электроснабжения и газопровод проходят по территории	без сильных перепадов в высот (ровный)	

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

3. Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)

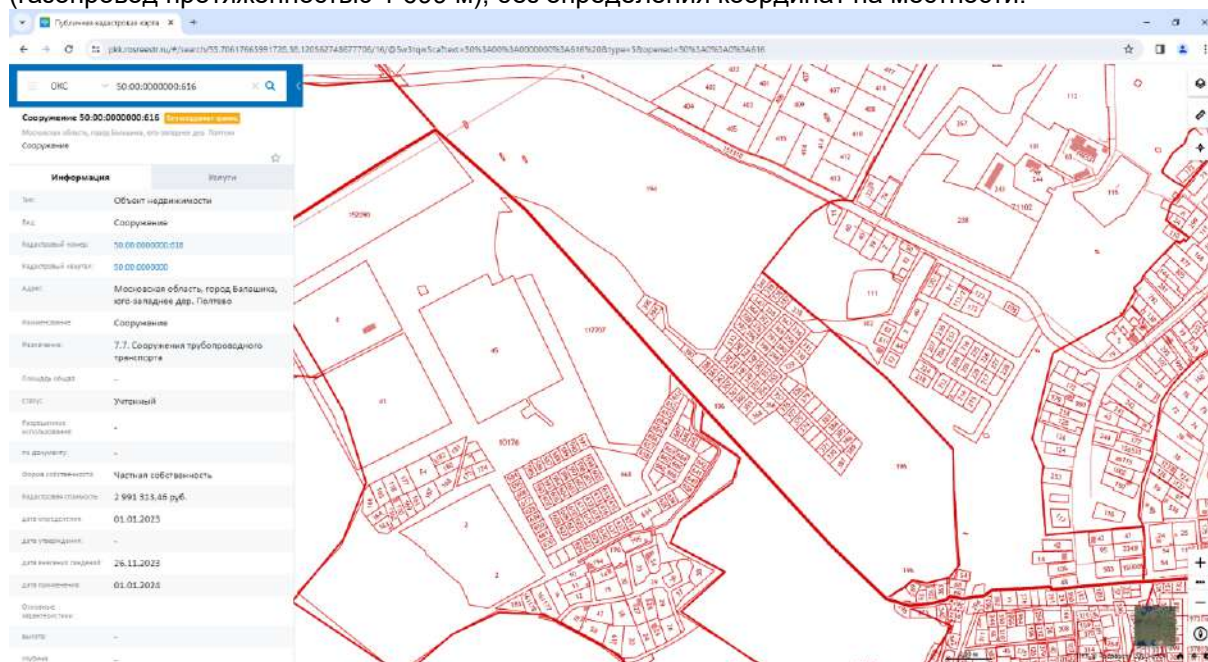
(<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70617665991728.38.120562748677706/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A15%3A0000000%3A196&type=1&opened=50%3A15%3A0%3A196>)



Также в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указано, что в пределах оцениваемого земельного участка расположено сооружение с кадастровым номером: 50:00:0000000:616.

Сведения об указанном сооружении представлены ниже:

Объект с кадастровым номером: 50:00:0000000:616 - Сооружения трубопроводного транспорта (газопровод протяженностью 1 699 м), без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70617665991728,38.120562748677706/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A00%3A0000000%3A616%20&type=5&opened=50%3A0%3A0%3A616>

Кроме того, согласно Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) № РФ-50-3-40-0-00-2020-45520 оцениваемый земельный участок имеет ограничения использования, а именно:

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 1 512 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8,9,10,13,14.

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 1 513 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8,9,10,13,14.

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 8 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 8,9,10.

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению" № 621 от 30.07.2009 № 621 выдан: Правительство Российской Федерации), площадью 194 кв. м. Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Земельный участок частично расположен в границах охранный зоны инженерной сети (газопровод). Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны реки Малиновка (сведения подлежат уточнению). Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.

Земельный участок частично расположен в границах лесного фонда (сведения подлежат уточнению).



Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов: Чкаловский, Черное.* Согласовать размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-6.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0000000:196	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	имеются ограничения использования, указанные в ГПЗУ

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0000000:196	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения

о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0000000:196	в наличии	рядом р. Малиновка	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект планируется использовать как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта 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 объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок 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 – 2023 г.г.

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

Таблица 13.

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

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,4 к январю – сентябрю 2021 г.	110,0 к январю – сентябрю 2022 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	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	70 969 – ноябрь 2023 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4
Экспорт 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	493,1 январь – октябрь 2023	351,1 январь – октябрь 2023
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	203,7 январь – октябрь 2023	235,5 январь – октябрь 2023
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;



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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2024 г. (данные за февраль – март 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост **промышленного производства** в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить **машиностроительный комплекс** (+4,5 п.п.). Вместе с **металлургическим** и **пищевым комплексами** эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. **Машиностроительный комплекс** в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно).

Двузначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+54,6% г/г), **автопроизводство** (+50,2% г/г), **прочих транспортных средств** (+12,9% г/г), **электрооборудования** (+11,7% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+8,0% г/г).

По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом

металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста **пищевой промышленности** (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: **производство пищевых продуктов** – +8,0% г/г после +4,4% г/г, **производство напитков** – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало **производство химических веществ и продуктов** (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать **деревообрабатывающий комплекс**: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали **добыча угля** (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и **добыча прочих полезных ископаемых** (+5,9% г/г после -14,5% г/г). **Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых** также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост **объёма строительных работ** в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём **оптовой торговли** в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%).

По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года **грузооборот транспорта** снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей **потребительского спроса**.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). **Оборот розничной торговли** в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста **оборота общественного питания** в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на **рынке труда** продолжает оставаться стабильной. **Уровень безработицы** в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) **заработная плата в номинальном выражении** выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, **в реальном выражении** – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. **По итогам 2023 года** номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). **Реальные располагаемые доходы** росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли **оплата труда наёмных работников** +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и **доходы от предпринимательской деятельности** +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт **социальных выплат** +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом **доходы от собственности** внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).



Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность														
ВВП	4,6	3,6	5,2	4,4	4,9	6,4	5,6	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,7	-3,6	3,9
Сельское хозяйство	-0,2	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,9	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	9,1	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	8,0	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,1	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	4,4	5,0	4,9	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	2,1	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	-1,7	-0,6	1,0	-0,4	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-6,8	1,9	0,0	-3,6	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4/ 7,6 ²	7,4	7,2	7,4	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,4	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	43,7	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,7	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8 ³	8,5	8,5	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	-	73 709 ³	83 694	103 815	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	14,1 ³	16,3	16,6	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	4,6	6,8	-	-	-	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,4	8,0	-	-	-	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4
млн чел.	75,4	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7
млн чел. (SA)	75,9	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0
млн чел.	73,2	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5
млн чел. (SA)	73,8	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,4	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1
млн чел.	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1
млн чел. (SA)	2,1	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	61,0	61,1	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,9	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2
SA	2,8	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.² В январе / по состоянию на 26 февраля 2024 г.³ Предварительные данные**Рис. 3. Показатели деловой активности****Показатели промышленного производства**

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	4,6	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,8	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	3,7	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	-1,2	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	5,9	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	14,3	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	7,5	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	7,3	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	8,0	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	4,4	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	3,4	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	12,2	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	14,9	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	5,1	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	27,4	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	10,3	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	12,2	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	7,5	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,8	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,0	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	6,8	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	6,8	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	8,2	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	5,4	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.24	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	4,9	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	0,1	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлургические изделия	19,8	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	28,3	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	54,6	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	11,7	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	8,0	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	50,2	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	12,9	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,2	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	34,1	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	-0,4	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-0,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,2	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	4,6	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,5	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

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

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf)

О динамике промышленного производства февраль 2024 года

1. Рост промышленного производства в феврале ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности также существенное ускорение: +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

2. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора также ускорение до +1,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее.

В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

2.1. Машиностроительный комплекс в феврале продолжил активно расти и вносить наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств: +33,0% г/г после +28,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +5,3 п.п.).

Внутри комплекса высокие темпы отмечались во всех подотраслях. При этом значительное ускорение выпуска показали производители **электрооборудования** (+19,6% г/г после +11,7% г/г), а

также **прочих транспортных средств и оборудования** (+38,6% г/г после +12,9% г/г). В последних рост во всех ключевых сегментах – в ж/д, авиа- и судостроении.

К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска увеличилось до +32,2% после +30,6% в январе.

2.2. По итогам февраля кратно увеличились темпы роста **металлургического комплекса** – до +16,7% г/г после +4,9% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,5 п.п.). К уровню двухлетней давности в феврале в целом по комплексу превышение выпуска составило +28,4% после +2,3% месяцем ранее.

2.3. Существенный вклад в общий прирост обрабатывающего сектора дала **пищевая промышленность**, которая в 1,5 раза нарастила темпы роста в феврале – до +11,3% г/г после +7,3% г/г в январе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). Высокими темпами росли как **производство пищевых продуктов** – +9,2% г/г после +8,0% г/г, так и **напитков** – +28,9% г/г после +4,4% г/г. К уровню февраля 2022 года в целом по комплексу превышение выпуска составило +14,9% после +11,5% месяцем ранее.

2.4. Двухзначными темпами в феврале вновь начала расти **химическая промышленность**: +11,1% г/г после +6,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п.). Ускорился рост **производства химических веществ и продуктов** (+9,0% г/г после +6,8% г/г), **фармацевтической отрасли** (+22,8% г/г после +8,2% г/г) и **производства резиновых изделий** (+9,5% г/г после +5,4% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в феврале превышен на +2,5% после +1,1%.

2.5. **Деревообрабатывающий комплекс** в феврале продолжил восстанавливаться: +12,2% г/г после +10,3% г/г в январе. К уровню двухлетней давности в феврале: -0,8% после -4,6% месяцем ранее.

2.6. Улучшение динамики в феврале показала и **нефтепереработка** – выпуск по отрасли составил -0,7% г/г после -4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности -1,4% после -3,9% в предыдущем месяце.

3. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе, что было обеспечено в том числе ростом **добычи угля** (+5,4% г/г после +3,7% г/г). Существенно ускорились темпы **добычи прочих полезных ископаемых** (+15,9% г/г после +5,9% г/г). С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA после +0,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев. 24	фев. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
добыча угля	4,6	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,8	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.													
пищевые продукты	8,6	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	17,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	11,6	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.													
текстильные изделия	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	9,1	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	24,1	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	9,9	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	9,0	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	7,9	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев. 24	фев. 24	январь 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,6	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7
металлургический комплекс	11,0	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.													
металлургия	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	36,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	30,6	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	50,6	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	15,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автомобильные, прицепы и полуприцепы	43,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.													
мебель	26,7	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-8,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,5	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	5,5	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,8	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

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

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/54d81384745187eac3d4cb51156def98/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_fevral_2024_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января 2024 года (данные за февраль – март 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

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

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2024 года

Наименование показателя	январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 г.	январю 2022 года	декабрю 2022 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	115,2	72,0	100,6 ²⁾	64,6 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей					
добыча полезных ископаемых	1 189,5	116,7	80,7	130,5 ²⁾	81,8 ²⁾
обрабатывающие производства	333 563,2	115,0	65,1	108,5 ²⁾	62,5 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	47 535,5	111,2	104,3	114,4 ²⁾	101,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11 429,5	116,5	87,5	115,8 ²⁾	96,0 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	29 237,9	89,8	28,8	91,7 ³⁾	30,8 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 042,7	95,0	х	58,6	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ⁴⁾	1 593 544,8	106,2	х	99,6 ⁵⁾	х
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	778 253,1	107,2	67,2	84,3	71,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	300 143,3	108,5	80,8	86,2	83,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 656,3	117,3	94,2	96,8	95,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	69 869,1	101,4	89,9	100,3	88,8
Индекс потребительских цен, %	х	107,2	100,8	113,5	100,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	8 578	50,1	88,3	83,3	96,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾					
номинальная, рублей	110 081,6	117,1	127,9	111,8	131,6



Наименование показателя	январь 2024 г.	В % к		Справочно январь 2023 г. в % к	
		январю 2023 года	декабрю 2023 г.	январю 2022 года	декабрю 2022 г.
реальная	x	109,2	127,6	98,0	130,6

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

²⁾ Данные за 2023 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

⁴⁾ Данные за январь-декабрь 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г., январь-декабрь 2022 г. к январю-декабрю 2021 г.

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁶⁾ Данные приведены за декабрь 2023 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г., декабрь 2022 г. к декабрю 2021 г., декабрь 2022 г. к ноябрю 2022 г.

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

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного



использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

Московская область имеет обширную территорию, которая составляет более 45 тысяч квадратных километров. Это позволяет разнообразить предложение на рынке земельных участков и



удовлетворить потребности разных категорий покупателей. В области преобладают земельные участки сельскохозяйственного, развлекательного и коммерческого назначения.

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим, растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.

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

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

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

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

Второй важный фактор, влияющий на рынок земельных участков, — это активное развитие малоэтажного строительства и частного сектора. В связи с растущим спросом на комфортное жилье



за городом, все больше людей заинтересованы в приобретении земельных участков для строительства своего дома. Это стимулирует рост цен на землю и увеличение спроса.

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

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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

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

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

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

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

1. **Жилые земельные участки** - это один из самых популярных сегментов спроса. Жители Московской области и молодые семьи активно ищут земельные участки для строительства индивидуального дома или коттеджа. Особенно востребованы участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы или в хорошо оснащенных коттеджных поселках.
2. **Коммерческие земельные участки** - это еще один активно развивающийся сегмент спроса на рынке земли Московской области. Крупные и малые предприниматели, а также инвесторы заинтересованы в приобретении коммерческих участков под строительство офисных зданий, торговых комплексов, складских помещений и других объектов коммерческой недвижимости. Важным фактором при выборе таких участков является их доступность и удобное расположение вблизи транспортных магистралей.
3. **Земельные участки под агрокультурное использование** - также имеют свое место на рынке земли Московской области. Для развития сельского хозяйства и фермерства потребуются земельные участки под посевы, пастбища или разведение животных. Важными показателями для таких участков являются плодородие почвы, наличие водоемов и доступность к транспортным артериям для доставки сельскохозяйственной продукции на рынки.
4. **Инвестиционные земельные участки** - представляют интерес для инвесторов и застройщиков, стремящихся к получению высокой рентабельности своих инвестиций. Такие участки обычно находятся в разных стадиях развития - от земель под инфраструктуру до готовых к ведению



деятельности проектов. Спрос на инвестиционные участки существенно зависит от экономической ситуации и инвестиционного климата в Московской области и стране, поэтому анализ и контроль данных факторов является ключевым.

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

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

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

- 1. Наличие документов:** при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.
- 2. Правовой режим и целевое назначение:** перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.
- 3. Границы и ограничения:** необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.
- 4. Инфраструктура:** приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.
- 5. Стоимость и перспективы:** необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

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

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

Наиболее привлекательными для покупателей являются участки, расположенные вблизи развитой инфраструктуры. Близость к магистральным дорогам и общественному транспорту обеспечивает



удобное сообщение с Москвой и другими населенными пунктами. Это особенно важно для тех, кто желает сочетать работу в столице и уединенное загородное проживание.

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

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

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

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

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

1. Определите свои цели и потребности: прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.
2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.
3. Оцените потенциал участка: проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.
4. Сотрудничайте с профессионалами: при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители. Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.
5. Планируйте свой бюджет: перед покупкой земельного участка, учтите свои финансовые возможности и составьте бюджет на строительство или возможные дальнейшие инвестиции. Будьте готовы к дополнительным расходам, связанным с оформлением документов, подключением коммуникаций и другими необходимыми затратами.

Следуя этим рекомендациям, вы сможете сделать правильный выбор земельного участка в Московской области и осуществить свои планы наиболее эффективно. Помните, что каждый участок имеет свои особенности, поэтому важно учитывать ваши индивидуальные потребности и цели при принятии решения.

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

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

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

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

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

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль



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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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

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

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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

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

Важно отметить, что финансовая сторона сделок с земельными участками в Московской области может быть подвержена изменениям в зависимости от текущей экономической ситуации и спроса на рынке. Поэтому рекомендуется проводить анализ рынка и консультироваться с профессионалами перед принятием решения о покупке или продаже земельного участка.

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

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



Недостатки:

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

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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



5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки. Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчетов СтатИрайт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
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	25	14	12	12	16

Примечания:
1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе 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 сроки ликвидности могут быть согласованы 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. Анапа, г. Геленджик, г. Ессентуки, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерационными и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров 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;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2023 г. представлены на рис. 7.

Московская область



Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2023 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет от 1 до 11 мес.

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по 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 Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия,

¹ <https://statrliet.ru/downloads/Анализ%202024%20март.pdf>

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 других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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 международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. 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, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, 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 отведена роль сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектов узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в



2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.);
- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное 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 риска 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 – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир – на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что



основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

влечением государственных ипотечных программ. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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%202024%20марм.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);



- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.



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

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

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

Таблица 16.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

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



Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 32	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 33	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 34	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 35	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 39	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 40	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 2	Московская область, Ленинский г.о., с. Остров
Объект 3	Московская область, Ленинский г.о., пос. Володарского, ул. Центральная
Объект 4	Московская область, р-н Пушкинский, г.п. Черкизово, восточнее п.г.т. Черкизово



Объект анализа	Адрес объекта
Объект 5	Московская область, р-н Раменский, д. Сельцо
Объект 6	Московская область, р-н Павлово-Посадский, 570 м западнее д. Евсеево, участок №236-1
Объект 7	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11
Объект 8	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40
Объект 9	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №23
Объект 10	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15
Объект 11	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №13
Объект 12	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"
Объект 13	Московская область, Раменский г.о., д. Сидорово
Объект 14	Московская область, р-н Раменский, д. Сельцо
Объект 15	Московская область, Сергиево-Посадский г.о., с. Морозово
Объект 16	Московская область, г.о. Воскресенск, д. Ворщиково
Объект 17	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера
Объект 18	Московская область, р-н Воскресенский, в районе п. Белоозерский
Объект 19	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское
Объект 20	Московская область, р-н Раменский, д. Яньшино
Объект 21	Московская обл., Раменский г.о., с. Верхнее Мячково
Объект 22	Московская область, Щёлковский район, СПК "Агрофирма Восток"
Объект 23	Московская область, Богородский г.о., ТСН Колонтаево Клуб
Объект 24	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево
Объект 25	Московская область, р-н Ногинский, с. Стромьны
Объект 26	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, в р-не д. Зубцово
Объект 27	Московская область, Раменский г.о., д. Островцы
Объект 28	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
Объект 29	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское
Объект 30	Московская область, Богородский г.о., д. Булгаково
Объект 31	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лозовское, вблизи деревни Куроедово
Объект 32	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, в р-не д. Воздвиженское
Объект 33	Московская область, г.о. Люберцы, садоводческое некоммерческое товарищество Ветеран
Объект 34	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульянинское
Объект 35	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, с/о Митинский, в районе д. Филимоново
Объект 36	Московская область, г.о. Щёлково, д. Каблуково
Объект 37	Московская область, р-н Ногинский, ООО "АПХ "Кудиново", поле №8
Объект 38	Московская область, р-н Ногинский, по направлению на восток от границы д. Тимково
Объект 39	Московская область, р-н Балашихинский, д. Черное, владение 208
Объект 40	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево
Объект 41	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Володарское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Володарское ш., 17 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 13 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 18 км от МКАД
Объект 6	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 53 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 23 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 24 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 25 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 22 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 50 км от МКАД

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 54 из 260



Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 18 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 46 км от МКАД
Объект 16	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 53 км от МКАД
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 18	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 57 км от МКАД
Объект 19	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 56 км от МКАД
Объект 20	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 65 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 34 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 25	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 55 км от МКАД
Объект 26	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 52 км от МКАД
Объект 27	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 16 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 49 км от МКАД
Объект 29	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 45 км от МКАД
Объект 30	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 31	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 54 км от МКАД
Объект 32	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 42 км от МКАД
Объект 33	до 15 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 14 км от МКАД
Объект 34	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 64 км от МКАД
Объект 35	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 49 км от МКАД
Объект 36	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 36 км от МКАД
Объект 37	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 38	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 60 км от МКАД
Объект 39	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 40	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 41	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	35 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	130 305	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	50 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	7 574	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	721 131	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	251 979	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	802 611	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	1 006 010	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	519 037	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	329 619	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	448 530	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	99 284	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	15 360	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	27 199	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	40 910	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	10 900	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 55 из 260



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 22	30 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	24 387	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	370 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	397 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	41 068	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	1 415 394	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	40 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	39 922	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 33	21 600	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 34	171 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 35	141 450	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 36	30 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 37	423 266	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 38	144 114	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 39	30 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 40	90 001	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 41	70 001	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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



Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 27	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 28	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 29	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 30	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 31	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 32	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 33	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 34	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 35	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 36	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 37	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 38	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 39	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 40	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 41	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о прочих 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	рядом река	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	рядом водоем	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	по границе водоем	нет
Объект 18	в наличии	водоем на участке	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	нет	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	нет	нет
Объект 27	в наличии	нет	нет
Объект 28	в наличии	нет	нет



Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 29	в наличии	нет	нет
Объект 30	в наличии	нет	нет
Объект 31	в наличии	нет	нет
Объект 32	в наличии	нет	нет
Объект 33	в наличии	рядом река	нет
Объект 34	в наличии	нет	нет
Объект 35	в наличии	нет	нет
Объект 36	в наличии	нет	нет
Объект 37	в наличии	нет	нет
Объект 38	в наличии	нет	нет
Объект 39	в наличии	нет	нет
Объект 40	в наличии	нет	нет
Объект 41	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	13 900 000	567
Объект 2	50 000 000	1 397
Объект 3	12 000 000	600
Объект 4	150 000 000	1 151
Объект 5	60 000 000	1 200
Объект 6	1 050 000	139
Объект 7	499 999 999	693
Объект 8	175 000 000	695
Объект 9	560 000 000	698
Объект 10	700 000 000	696
Объект 11	315 000 000	607
Объект 12	245 555 555	745
Объект 13	24 200 000	54
Объект 14	24 000 000	1 200
Объект 15	7 000 000	71
Объект 16	4 000 000	200
Объект 17	47 000 000	3 060
Объект 18	27 500 000	1 011
Объект 19	2 450 000	100
Объект 20	25 000 000	611
Объект 21	14 000 000	1 284
Объект 22	2 999 000	100
Объект 23	5 000 000	205
Объект 24	8 000 000	400
Объект 25	37 000 000	100
Объект 26	40 000 000	101
Объект 27	30 000 000	1 500
Объект 28	11 000 000	268
Объект 29	2 850 000	143
Объект 30	750 000 000	530
Объект 31	5 000 000	125
Объект 32	6 000 000	150
Объект 33	18 000 000	833
Объект 34	20 000 000	117
Объект 35	18 400 000	130
Объект 36	12 250 000	408
Объект 37	333 000 000	787



Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 38	17 500 000	121
Объект 39	60 000 000	2 000
Объект 40	36 000 000	400
Объект 41	28 000 000	400
	мин	54
	макс	3 060
	среднее	624
	медиана	530
	стандартное отклонение	611

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

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять от 1 до 11 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. 25).

Таблица 25.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).



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

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Полтево)	представлен в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



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
- удаление от МКАД, км	24	от 12 до 65	Отличия существенные, требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	172 191,0	от 7 574 до 1 415 394	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	подключенных коммуникаций нет – сет водоснабжения по границе, сети электроснабжения и газопровод проходят по территории	нет (коммуникации по границе)	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 9	представлена в табл. 20	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	имеются ограничения использования, указанные в ГПЗУ	нет данных	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом р. Малиновка	представлено в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 41 оферта. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

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

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

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. 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 2. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Продолжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 28.

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

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

Значения скидок на 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 (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)). 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)	10,3%	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%	3,8%	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 скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	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 скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

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

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

Таблица 29.

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	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 скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	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 скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5%	31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8%	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%	15,8%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7%	11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	0,0%	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%	5,8%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3%	11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,1%	14,4%

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2024 г.	5-9% (7%)	8-10% (9%)	5-8% (6,5%)	10-14% (12%)	6-10% (8%)	11-14% (12,5%)	9-10% (9,5%)	11-14% (12,5%)	12-15% (13,5%)
г. Москва в марте 2024 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	5-7% (6%)	11-12% (11,5%)	6-8% (7%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)

Подтверждение информации



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

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

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

Источник: 1. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024, 2024г. 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. 31.

Таблица 31.

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

Справочник оценщика недвижимости. 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. (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

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).

Матрицы коэффициентов

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

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

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

Таблица 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	Районеры с развитой промышленностью	Районеры 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
	Районеры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районеры 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

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

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

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

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

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

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

Таблица 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	Районеры с развитой промышленностью	Районеры 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
	Районеры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районеры 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

Таблица 32.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному 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
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

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

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

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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



Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценки 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 ¹		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,43	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,49	1,51	1,54
100-200	0,74	0,86	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,22	1,34	1,43	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,82	1,86
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,46	1,00	1,39	1,88	2,17	2,44	2,61	2,81	2,98	3,18
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,29	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500	0,21	0,39	0,55	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,29	1,39	1,47
500-600	0,20	0,35	0,51	0,68	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700	0,20	0,34	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800	0,20	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19
800-900	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12
900-1000	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06

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

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области ¹		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
50-100	0,80	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
100-200	0,62	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,20	1,23
200-300	0,78	0,86	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
300-400	0,75	0,84	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
600-700	0,70	0,78	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Москва		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,41	1,24	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,96	3,09
50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
200-300	0,49	0,68	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,06	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
500-600	0,38	0,54	0,67	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
700-800	0,35	0,48	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

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

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,59	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,46	1,50	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,85	1,00	1,11	1,13	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,38	0,50	0,62	0,72	0,80	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,20	1,46	1,60	1,69	1,77	1,83	1,86	1,90	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,26	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,56	0,74	0,89	1,00	1,08	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

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

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Москва		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75	
10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,28	1,39	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	
170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

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

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ¹		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,22	1,36	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,39	1,42	1,46	1,51	1,55	1,5

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	агломерации											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	всего
объект застройки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23
	100-200	0,87	0,94	0,99	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,13	1,14	1,16
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,74	0,81	0,86	0,90	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	1,00	
всего	0,79	0,86	0,91	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	

Площадь, сот.	анализ										
	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	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
50-100	0,69	1,22	1,27	0,89	1,00	1,09	1,17	1,24	1,28	1,32	1,35
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
300-400	0,40	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,24	1,28	1,32	1,35
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,29
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
600-700	0,33	0,48	0,61	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04
900-1000	0,29	0,43	0,54	0,64	0,72	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

1,73	1,80	1
1,45	1,52	1

[illegible]

Таблица 46

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.

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

Таблица 34.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объем 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	0,88	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

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

Таблица 34

Земельные участки под		промышленную застройку (промышленные назначения). Данные, усредненные по России				
Площадь, гект		<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

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

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

Таблица 38

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

Таблица 45

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

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

Наличие коммуникаций

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

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

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, кв.м	аналог					
	<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	

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

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

Таблица 59 (продолжение)

Таблица 39 (продолжение)			
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных в водоснабжении, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных в канализации и (или) в теплоснабжении, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных в канализации и (или) в теплоснабжении, коммуникационных связи	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных в водоснабжении, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных в канализации, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

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

Таблица 6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диапазон значений	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88
г. Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационными связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммунационными связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,98	0,87	1,00

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 62

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	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%	-16%	-16%	-16%	-30%		
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	48%	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 оценки недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 63

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%		
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%		
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-1%	-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%	3%	4%	0%	-15%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%		

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

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

Таблица 64

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%		
Э	22%	0%	-2%	-1%	-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.)

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

Таблица 65

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-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. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 36.

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

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

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

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

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

Вид коммуникаций	1. Под индивидуальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3. Под жилую застройку (МЖС)	4. Под жилую застройку (МЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)
Электроснабжение	17,8%	15,8%	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%	15,2%	13,8%

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-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	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	6%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

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

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

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

Под объекты рекреации		Аналог							
		Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
	В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

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

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты дорожно-транспортного сервиса		Аналог							
		Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствует	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%	-12%	-30%
	Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	12%	20%	19%	0%

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statirelt.ru>, приведены в табл. 37.

Таблица 37.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатИрелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связанные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (населенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 - Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 - В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 - При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 - Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составляют регулируемые (или фиксированные, незначительные) оплаты подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, доводления, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 77 из 260



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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 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	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,82
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,89	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	1,00

Таблица 54			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) 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.statrilett.ru (см. табл. 39).

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статрилет на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с изгибными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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%), слабонерасчленимый (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки могут иметь неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-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.

Передачу через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 78 из 260



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. Полная версия (по состоянию на 2021)».

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

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

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

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

Таблица 126

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

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

Таблица 127

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

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

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 участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,95	0,81 0,98
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	0,86 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	0,86	0,87 0,97

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

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных 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://statrielt.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-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,38	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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Пятая 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
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16 - 1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13 - 1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11 - 1,31

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

Таблица 42.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, в том числе земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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 застройки территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021)

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrael.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 82 из 260



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 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatPilot на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или с/х назначения (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	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
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	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

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

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

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

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохранный 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 неохранный 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 неохранный 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 неохранный территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

№	Категория городов	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

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-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 объекту (объектам) оценки.

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, аналогичных объекту (объектам), оценки в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 1 до 11 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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

Правомочность



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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на



рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.



К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при



отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания 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
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в	Метод использовать не целесообразно	



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

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

TV - постпрогнозная стоимость.



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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 01.08.2045 г.



Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 256 месяцев ((01.08.2045 - 03.04.2024)/365*12=256) или 21,33 года.

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

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

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

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

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, и составляет 930 руб. в месяц без НДС, НДС не облагается.

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

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

Размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

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

где:

0,3 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

C_{кад.} - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

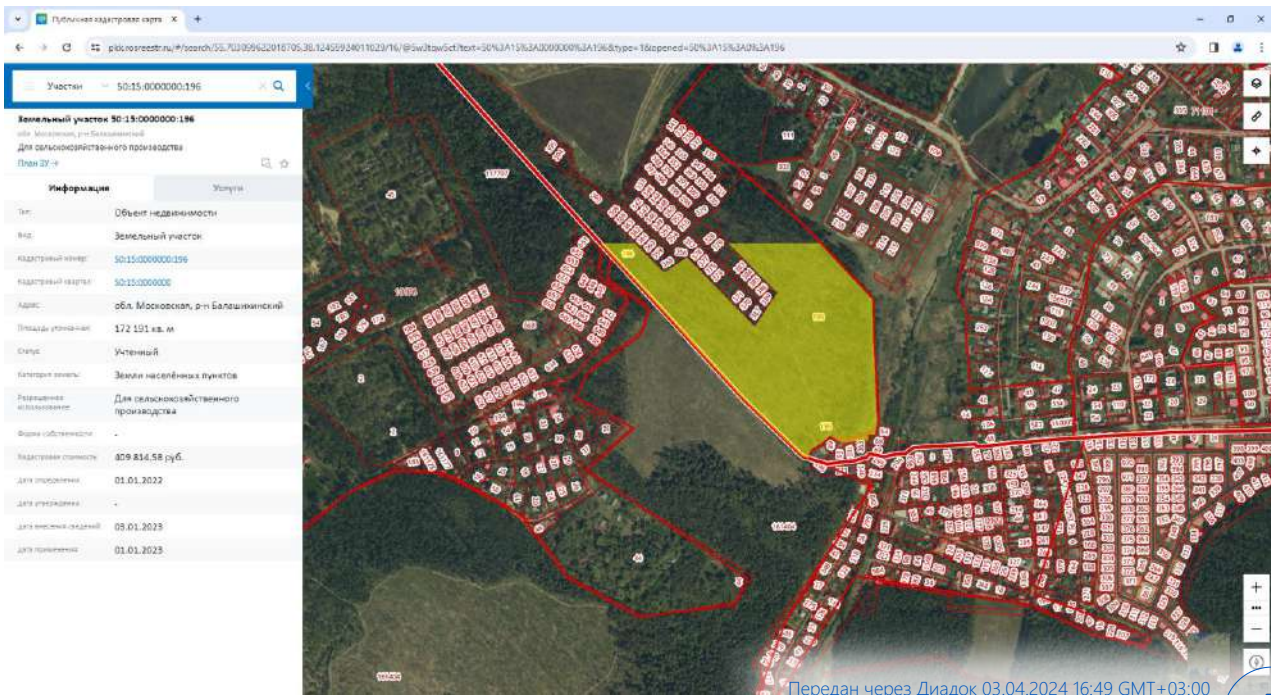
Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0000000:196	0,3	409 814,58	102

Подтверждение информации



Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242ad4875d3

Страница 100 из 260

Источник: 1. Расчёты оценщика.

2.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.703099622018705.38.12455924011029/16/@5w3tqw5ct?text=50%3A15%3A0000000%3A196&type=1&opened=50%3A15%3A0%3A196>

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставкой) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0000000:196	930	102	828

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений (Договора аренды). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

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

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик

публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 40 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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.

Определение ценообразующих факторов.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

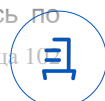
$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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.

Определение ценообразующих факторов.

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



следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования - разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов,



аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

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

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественной характеристики вида использования объектов-аналогов «категория объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} . Тогда этой градации можно присвоить числовую метку \tilde{x}_j^q :

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

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток \tilde{x}_j^q для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

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

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественной характеристики «категория объекта».

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

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

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



При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2024 г.	5-9% (7%)	8-10% (9%)	5-8% (6,5%)	10-14% (12%)	6-10% (8%)	11-14% (12,5%)	9-10% (9,5%)	11-14% (12,5%)	12-15% (13,5%)
г. Москва в марте 2024 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	5-7% (6%)	11-12% (11,5%)	6-8% (7%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)

Подтверждение информации

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (6,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-9 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
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. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024, 2024г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные хар-ки (ограничения использования)	Категория
Объект 1	13 900 000	-13,5	12 023 500	21	24 500	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	50 000 000	-13,5	43 250 000	12	35 800	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	12 000 000	-13,5	10 380 000	17	20 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	150 000 000	-13,5	129 750 000	13	130 305	рядом река	нет	земли сельскохозяйственного назначения

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные хар-ки (ограничения использования)	Категория
Объект 5	60 000 000	-13,5	51 900 000	18	50 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	1 050 000	-13,5	908 250	53	7 574	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	499 999 999	-13,5	432 499 999	23	721 131	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	175 000 000	-13,5	151 375 000	27	251 979	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	560 000 000	-13,5	484 400 000	27	802 611	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	700 000 000	-13,5	605 500 000	24	1 006 010	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 11	315 000 000	-13,5	272 475 000	25	519 037	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	245 555 555	-13,5	212 405 555	22	329 619	рядом водоем	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 13	24 200 000	-13,5	20 933 000	50	448 530	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 14	24 000 000	-13,5	20 760 000	18	20 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	7 000 000	-13,5	6 055 000	46	99 284	рядом водоем	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 16	4 000 000	-13,5	3 460 000	53	20 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	47 000 000	-13,5	40 655 000	15	15 360	по границе водоем	нет	земли населенных пунктов
Объект 18	27 500 000	-13,5	23 787 500	57	27 199	водоем на участке	нет	земли населенных пунктов
Объект 19	2 450 000	-13,5	2 119 250	56	24 500	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	25 000 000	-13,5	21 625 000	65	40 910	нет	нет	земли населенных пунктов
Объект 21	14 000 000	-13,5	12 110 000	21	10 900	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	2 999 000	-13,5	2 594 135	43	30 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 23	5 000 000	-13,5	4 325 000	34	24 387	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	8 000 000	-13,5	6 920 000	43	20 000	нет	нет	земли населенных пунктов
Объект 25	37 000 000	-13,5	32 005 000	55	370 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	40 000 000	-13,5	34 600 000	52	397 800	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 27	30 000 000	-13,5	25 950 000	16	20 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 28	11 000 000	-13,5	9 515 000	49	41 068	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 29	2 850 000	-13,5	2 465 250	45	20 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 30	750 000 000	-13,5	648 750 000	26	1 415 394	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 31	5 000 000	-13,5	4 325 000	54	40 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 32	6 000 000	-13,5	5 190 000	42	39 922	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 33	18 000 000	-13,5	15 570 000	14	21 600	рядом река	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 34	20 000 000	-13,5	17 300 000	64	171 500	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения



Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные хар-ки (ограничения использования)	Категория
Объект 35	18 400 000	-13,5	15 916 000	49	141 450	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 36	12 250 000	-13,5	10 596 250	36	30 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 37	333 000 000	-13,5	288 045 000	26	423 266	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 38	17 500 000	-13,5	15 137 500	60	144 114	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 39	60 000 000	-13,5	51 900 000	16	30 000	нет	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 40	36 000 000	-13,5	31 140 000	43	90 001	нет	нет	земли населенных пунктов
Объект 41	28 000 000	-13,5	24 220 000	43	70 001	нет	нет	земли населенных пунктов

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов не имеют указанные факторы в отличие от оцениваемого объекта, который указанный фактор имеет. В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>. Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 51.

Таблица 51.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)					
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.					
Итоги расчета StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: 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*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с арпелленными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существующими недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Примечания:

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

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия 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 пересечен некоторые участки межуется неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

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

где:

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

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

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

$$П = \left(\frac{1,2}{1} - 1 \right) * 100\% = 20\%$$

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

$$П = \left(\frac{1,2}{1,2} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов №№ 17, 18, у которых река по границе участка и протекает по второму участку, соответственно, составит:

$$П = \left(\frac{1,2}{1,29} - 1 \right) * 100\% = -7\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки на торг, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные хар-ки (ограничения использования)	Категория
Объект 1	12 023 500	20	14 428 200	21	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	43 250 000	20	51 900 000	12	35 800	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	10 380 000	20	12 456 000	17	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	129 750 000	0	129 750 000	13	130 305	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	51 900 000	20	62 280 000	18	50 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	908 250	20	1 089 900	53	7 574	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	432 499 999	20	518 999 999	23	721 131	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	151 375 000	20	181 650 000	27	251 979	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	484 400 000	20	581 280 000	27	802 611	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	605 500 000	20	726 600 000	24	1 006 010	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 11	272 475 000	20	326 970 000	25	519 037	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	212 405 555	0	212 405 555	22	329 619	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 13	20 933 000	20	25 119 600	50	448 530	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 14	20 760 000	20	24 912 000	18	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	6 055 000	0	6 055 000	46	99 284	нет	земли сельскохозяйственного назначения



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки на торг, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные хар-ки (ограничения использования)	Категория
Объект 16	3 460 000	20	4 152 000	53	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	40 655 000	-7	37 809 150	15	15 360	нет	земли населенных пунктов
Объект 18	23 787 500	-7	22 122 375	57	27 199	нет	земли населенных пунктов
Объект 19	2 119 250	20	2 543 100	56	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	21 625 000	20	25 950 000	65	40 910	нет	земли населенных пунктов
Объект 21	12 110 000	20	14 532 000	21	10 900	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	2 594 135	20	3 112 962	43	30 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 23	4 325 000	20	5 190 000	34	24 387	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	6 920 000	20	8 304 000	43	20 000	нет	земли населенных пунктов
Объект 25	32 005 000	20	38 406 000	55	370 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	34 600 000	20	41 520 000	52	397 800	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 27	25 950 000	20	31 140 000	16	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 28	9 515 000	20	11 418 000	49	41 068	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 29	2 465 250	20	2 958 300	45	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 30	648 750 000	20	778 500 000	26	1 415 394	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 31	4 325 000	20	5 190 000	54	40 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 32	5 190 000	20	6 228 000	42	39 922	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 33	15 570 000	0	15 570 000	14	21 600	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 34	17 300 000	20	20 760 000	64	171 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 35	15 916 000	20	19 099 200	49	141 450	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 36	10 596 250	20	12 715 500	36	30 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 37	288 045 000	20	345 654 000	26	423 266	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 38	15 137 500	20	18 165 000	60	144 114	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 39	51 900 000	20	62 280 000	16	30 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 40	31 140 000	20	37 368 000	43	90 001	нет	земли населенных пунктов
Объект 41	24 220 000	20	29 064 000	43	70 001	нет	земли населенных пунктов

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия ограничения использования, указанные в ГПЗУ для оцениваемого объекта. Это связано с тем, что, объекты-аналоги не имеют указанных факторов (нет информации о наличии таких факторов) в отличие от оцениваемого

Передан через Диадок 03.04.2024 16:49 GMT+03:00

11ca8ced-795d-47b5-ad42-9242a44875d3

Страница 109 из 260



объекта, который указанный фактор имеет.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие ограничения использования определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов ограничения использования представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от ограничения использования земельных участков

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при осталь аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с искривлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими общераспространенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования.	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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, различ 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 террит. 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 пересечен некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов ограничения использования, имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - минимальное значение коэффициента ограничения использования для объекта оценки, т.к. эти ограничения незначительные (имеют маленькую площадь относительно общей площади земельного участка);

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

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов ограничения использования (ограничения использования, указанные в ГПЗУ на объект оценки), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$П = \left(\frac{0,92}{1} - 1 \right) * 100\% = -8\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов ограничения использования (ограничения использования, указанные в ГПЗУ на объект оценки), представлены в табл. 54.



Таблица 54.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов ограничения использования (ограничения использования, указанные в ГПЗУ на объект оценки)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на наличие факторов ограничения использования, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория
Объект 1	14 428 200	-8	13 273 944	542	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	51 900 000	-8	47 748 000	1 334	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	12 456 000	-8	11 459 520	573	17	20 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	129 750 000	-8	119 370 000	916	13	130 305	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	62 280 000	-8	57 297 600	1 146	18	50 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	1 089 900	-8	1 002 708	132	53	7 574	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	518 999 999	-8	477 479 999	662	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	181 650 000	-8	167 118 000	663	27	251 979	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	581 280 000	-8	534 777 600	666	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	726 600 000	-8	668 472 000	664	24	1 006 010	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 11	326 970 000	-8	300 812 400	580	25	519 037	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	212 405 555	-8	195 413 111	593	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 13	25 119 600	-8	23 110 032	52	50	448 530	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 14	24 912 000	-8	22 919 040	1 146	18	20 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	6 055 000	-8	5 570 600	56	46	99 284	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 16	4 152 000	-8	3 819 840	191	53	20 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	37 809 150	-8	34 784 418	2 265	15	15 360	земли населенных пунктов
Объект 18	22 122 375	-8	20 352 585	748	57	27 199	земли населенных пунктов
Объект 19	2 543 100	-8	2 339 652	95	56	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	25 950 000	-8	23 874 000	584	65	40 910	земли населенных пунктов
Объект 21	14 532 000	-8	13 369 440	1 227	21	10 900	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	3 112 962	-8	2 863 925	95	43	30 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 23	5 190 000	-8	4 774 800	196	34	24 387	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	8 304 000	-8	7 639 680	382	43	20 000	земли населенных пунктов
Объект 25	38 406 000	-8	35 333 520	95	55	370 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	41 520 000	-8	38 198 400	96	52	397 800	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 27	31 140 000	-8	28 648 800	1 432	16	20 000	земли сельскохозяйственного назначения



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на наличие факторов ограничения использования, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория назначения
Объект 28	11 418 000	-8	10 504 560	256	49	41 068	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 29	2 958 300	-8	2 721 636	136	45	20 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 30	778 500 000	-8	716 220 000	506	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 31	5 190 000	-8	4 774 800	119	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 32	6 228 000	-8	5 729 760	144	42	39 922	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 33	15 570 000	-8	14 324 400	663	14	21 600	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 34	20 760 000	-8	19 099 200	111	64	171 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 35	19 099 200	-8	17 571 264	124	49	141 450	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 36	12 715 500	-8	11 698 260	390	36	30 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 37	345 654 000	-8	318 001 680	751	26	423 266	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 38	18 165 000	-8	16 711 800	116	60	144 114	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 39	62 280 000	-8	57 297 600	1 910	16	30 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 40	37 368 000	-8	34 378 560	382	43	90 001	земли населенных пунктов
Объект 41	29 064 000	-8	26 738 880	382	43	70 001	земли населенных пунктов

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния³ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,7
Площадь	-0,1
Категория	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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



- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);

Такая характеристика, как «площадь», может использоваться в качестве вспомогательного фактора, т.к. для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,1).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	542
Объект 2	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения	1 334
Объект 3	17	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	573
Объект 4	13	130 305	земли сельскохозяйственного назначения	916
Объект 5	18	50 000	земли сельскохозяйственного назначения	1 146
Объект 6	53	7 574	земли сельскохозяйственного назначения	132
Объект 7	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения	662
Объект 8	27	251 979	земли сельскохозяйственного назначения	663
Объект 9	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения	666
Объект 10	24	1 006 010	земли сельскохозяйственного назначения	664
Объект 11	25	519 037	земли сельскохозяйственного назначения	580
Объект 12	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения	593
Объект 13	50	448 530	земли сельскохозяйственного назначения	52
Объект 14	18	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	1 146
Объект 15	46	99 284	земли сельскохозяйственного назначения	56
Объект 16	53	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	191
Объект 17	15	15 360	земли населенных пунктов	2 265
Объект 18	57	27 199	земли населенных пунктов	748
Объект 19	56	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	95
Объект 20	65	40 910	земли населенных пунктов	584
Объект 21	21	10 900	земли сельскохозяйственного назначения	1 227
Объект 22	43	30 000	земли сельскохозяйственного назначения	95
Объект 23	34	24 387	земли сельскохозяйственного назначения	196
Объект 24	43	20 000	земли населенных пунктов	382
Объект 25	55	370 000	земли сельскохозяйственного назначения	95
Объект 26	52	397 800	земли сельскохозяйственного назначения	96
Объект 27	16	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	1 432
Объект 28	49	41 068	земли сельскохозяйственного назначения	256
Объект 29	45	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	136
Объект 30	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения	506
Объект 31	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	119
Объект 32	42	39 922	земли сельскохозяйственного назначения	144
Объект 33	14	21 600	земли сельскохозяйственного назначения	663
Объект 34	64	171 500	земли сельскохозяйственного назначения	111
Объект 35	49	141 450	земли сельскохозяйственного назначения	124
Объект 36	36	30 000	земли сельскохозяйственного назначения	390
Объект 37	26	423 266	земли сельскохозяйственного назначения	751
Объект 38	60	144 114	земли сельскохозяйственного назначения	116
Объект 39	16	30 000	земли сельскохозяйственного назначения	1 910
Объект 40	43	90 001	земли населенных пунктов	382
Объект 41	43	70 001	земли населенных пунктов	382

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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



$$C_{уд.} = 1479,70117 \cdot 2 - 23,7519900 \cdot 8 \cdot R - 0,00031428 \cdot 2 \cdot S_{об.},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	542	973	-431
Объект 2	1 334	1 183	151
Объект 3	573	1 070	-497
Объект 4	916	1 130	-214
Объект 5	1 146	1 036	110
Объект 6	132	218	-86
Объект 7	662	707	-45
Объект 8	663	759	-96
Объект 9	666	586	80
Объект 10	664	593	71
Объект 11	580	723	-143
Объект 12	593	854	-261
Объект 13	52	151	-99
Объект 14	1 146	1 046	100
Объект 15	56	356	-300
Объект 16	191	215	-24
Объект 17	2 265	1 119	1 146
Объект 18	748	117	631
Объект 19	95	142	-47
Объект 20	584	-77	661
Объект 21	1 227	977	250
Объект 22	95	449	-354
Объект 23	196	664	-468
Объект 24	382	452	-70
Объект 25	95	57	38
Объект 26	96	120	-24
Объект 27	1 432	1 093	339
Объект 28	256	303	-47
Объект 29	136	405	-269
Объект 30	506	417	89
Объект 31	119	185	-66
Объект 32	144	470	-326
Объект 33	663	1 140	-477
Объект 34	111	-94	205
Объект 35	124	271	-147
Объект 36	390	615	-225
Объект 37	751	729	22
Объект 38	116	9	107
Объект 39	1 910	1 090	820
Объект 40	382	430	-48
Объект 41	382	436	-54

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 58.



Таблица 58.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		-431
Объект 2		151
Объект 3		-497
Объект 4		-214
Объект 5		110
Объект 6		-86
Объект 7		-45
Объект 8		-96
Объект 9		80
Объект 10		71
Объект 11		-143
Объект 12		-261
Объект 13		-99
Объект 14		100
Объект 15		-300
Объект 16		-24
Объект 17	1 146	
Объект 18	631	
Объект 19		-47
Объект 20	661	
Объект 21		250
Объект 22		-354
Объект 23		-468
Объект 24	-70	
Объект 25		38
Объект 26		-24
Объект 27		339
Объект 28		-47
Объект 29		-269
Объект 30		89
Объект 31		-66
Объект 32		-326
Объект 33		-477
Объект 34		205
Объект 35		-147
Объект 36		-225
Объект 37		22
Объект 38		107
Объект 39		820
Объект 40	-48	
Объект 41	-54	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	378	-65

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 378;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 65.

Результаты оцифровки качественной характеристики объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 59.



Таблица 59.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики	Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	
Объект 1	21	24 500	-65	542
Объект 2	12	35 800	-65	1 334
Объект 3	17	20 000	-65	573
Объект 4	13	130 305	-65	916
Объект 5	18	50 000	-65	1 146
Объект 6	53	7 574	-65	132
Объект 7	23	721 131	-65	662
Объект 8	27	251 979	-65	663
Объект 9	27	802 611	-65	666
Объект 10	24	1 006 010	-65	664
Объект 11	25	519 037	-65	580
Объект 12	22	329 619	-65	593
Объект 13	50	448 530	-65	52
Объект 14	18	20 000	-65	1 146
Объект 15	46	99 284	-65	56
Объект 16	53	20 000	-65	191
Объект 17	15	15 360	378	2 265
Объект 18	57	27 199	378	748
Объект 19	56	24 500	-65	95
Объект 20	65	40 910	378	584
Объект 21	21	10 900	-65	1 227
Объект 22	43	30 000	-65	95
Объект 23	34	24 387	-65	196
Объект 24	43	20 000	378	382
Объект 25	55	370 000	-65	95
Объект 26	52	397 800	-65	96
Объект 27	16	20 000	-65	1 432
Объект 28	49	41 068	-65	256
Объект 29	45	20 000	-65	136
Объект 30	26	1 415 394	-65	506
Объект 31	54	40 000	-65	119
Объект 32	42	39 922	-65	144
Объект 33	14	21 600	-65	663
Объект 34	64	171 500	-65	111
Объект 35	49	141 450	-65	124
Объект 36	36	30 000	-65	390
Объект 37	26	423 266	-65	751
Объект 38	60	144 114	-65	116
Объект 39	16	30 000	-65	1 910
Объект 40	43	90 001	378	382
Объект 41	43	70 001	378	382

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованной качественной характеристики (фактора):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.



Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Резрессионная статистика	
Множественный R	0,81618718
R-квадрат	0,7
Нормированный R-кв	0,639093528
Стандартная ошибка	310,1046146
Наблюдения	41

Дисперсионный анализ		df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия		3	7100048,517	2366682,839	24,61067945	6,27165E-09
Остаток		37	3558100,264	96164,87199		
Итого		40	10658148,78			

	Кoeffициенты	стандартная ошибка	Статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Свободный	Y-пересечение	1530,080552	128,0182151	11,95205347	2,8701E-14	1270,691012	1789,470093	1270,691012
Удаление от МКАД	Переменная X 1	-25,71038947	3,074553436	-8,362316675	4,7307E-10	-31,9400264	-19,4807525	-31,94002642
Площадь, кв. м	Переменная X 2	-0,000212787	0,000163546	-1,30108666	0,201273189	-0,00054416	0,000118588	-0,000544163
Категория ЗУ	Переменная X 3	1,083573021	0,322211686	3,362922791	0,001804373	0,430710137	1,736435905	0,430710137

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 1530,080552 - 25,71038947 * R - 0,000212787 * S_{об.} + 1,083573021 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД – 24 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объект;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 378, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Удаление от МКАД, км	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:196	24	199 911	199 911	378	1 286

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, представлены в табл. 61.



Таблица 61.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:196	172 191 +/- 290	172 191	1 286	221 438 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.



- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2023 г. – 2024 г. (период с 01.10.2023 по 31.03.2024 г. – за последние полгода относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	13,54
0,5	6	13,26
0,75	9	13,1
1	12	12,98
2	24	12,66
3	36	12,37
5	60	12,12



Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
7	84	12,08
10	120	12,13
15	180	12,31
20	240	12,5
30	360	12,82

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.10.2023&UniDbQuery.To=31.03.2024.

2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,032 * T + 11,86 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 21,33 года), с учетом округлений, составит:

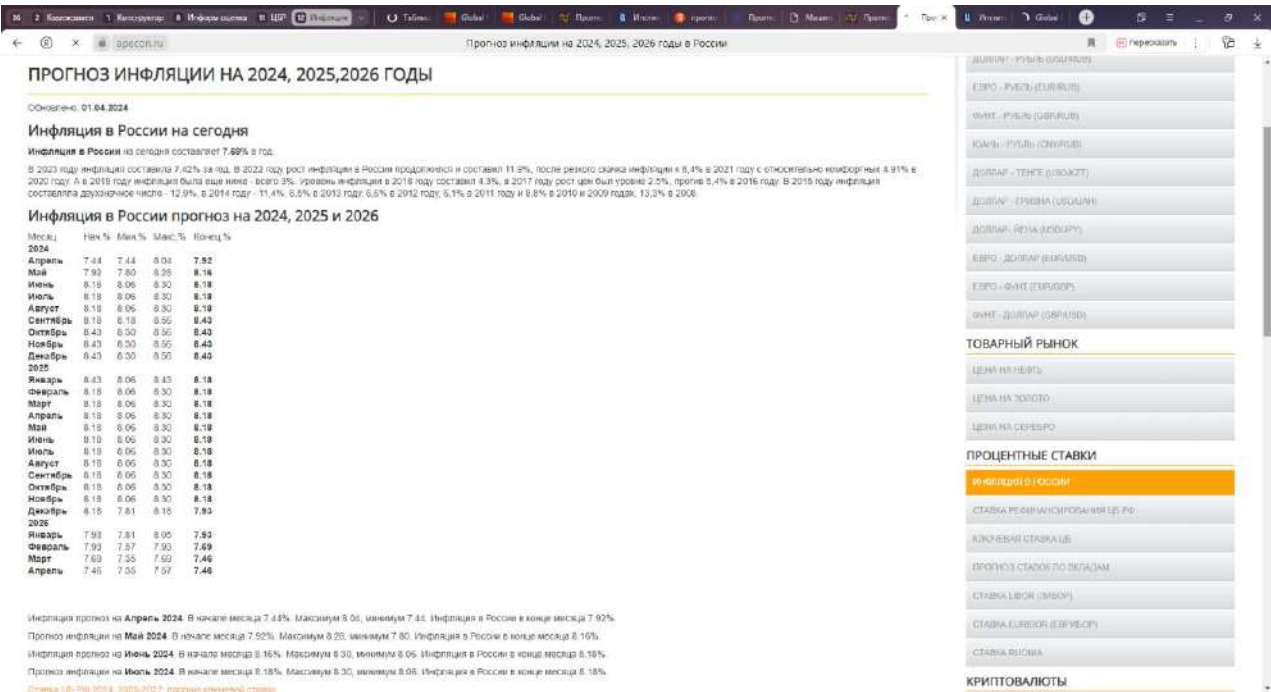
$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,032 * 21,33 + 11,86 = 12,54$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов» (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html);
- данных, опубликованных на сайте «Агентство Прогнозирования Экономики Прогноз инфляции на 2024-2026 годы» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>):





Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

g = \prod_{i=1}^n (I_{ср.год})^{1/n}

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

I_{ср.год} - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета долгосрочной инфляции		
Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)
2024	1,045	1,0843
2025	1,04	1,0793
2026	1,04	1,0746
Среднелинейное значение индекса (ИПЦ), с учетом округлений	1,0417	1,0794
Значение долгосрочной инфляции	4,17%	7,94%
Среднее значение долгосрочной инфляции	6,055%	

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf. 2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 3. Расчеты оценщика.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

K_{с\text{кор.}} = \frac{1 + K / 100}{1 + I / 100} - 1,

где:

K_{с\text{кор.}} - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемого земельного участка составит:



$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 12,54 / 100}{1 + 6,055 / 100} - 1 = 0,0611, \text{ что соответствует } 6,11\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 6,11%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 64.

Таблица 64.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,79					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,79					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.



Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 1 до 11 мес.

Средний срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, согласно источнику: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>, составляет 6 мес.

Средневзвешенный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, согласно источнику: <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/>, составляет 3 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанных сроков экспозиции в размере 4,5 мес. ((6+3)/2=4,5 мес.)

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 4,5 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{6,11 * 4,5}{12} = 2,29\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = \left(\frac{2,29 / 100}{1 - 2,29 / 100} \right) * 100 = 2,34\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленькая арендная ставка при большом сроке аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	6,11
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,790
Премия за низкую ликвидность	2,34
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	10,74
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,854



Источник: 1. Расчеты оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,854/100)^{256}} = 0,1134$$

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 66.



Таблица 66.

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0000000:196	221 438 000	828	256	0,854	85 962	0,1134	25 111 027	25 196 989	25 197 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

25 197 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 172 191 +/- 290 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

25 197 000

**(Двадцать пять миллионов сто девяносто семь тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.



3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**



1. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1974860906

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

13 900 000 Р
56 735 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 481-83-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 21 км

ТИНЬКОФФ
Бесплатная кредитная карта
С лимитированным дизайном
до 31 марта

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Чупковское
Рязанское шоссе, 21 км

13 900 000 Р
56 735 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 481-83-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок 2,45 га. В д. Какузево (с/п. Чупковское). Участок без строений. По границе участка деревни проходит Газ. Электричество. Земля находится в 30 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также можно добраться по Володарскому шоссе. Объект в окружении леса. Недалеко есть водоем где можно купаться. Рядом находится вся необходимая инфраструктура: Детский сад, школа, медпункт, магазины, игровая, спортивная и кофейная площадка, остановка от которой можно доехать до метро Котельники или до станции Люберцы-1. Удобный круглогодичный подъезд к участку.

№ 1974860906 - 36 фотосов. и 16:50 - 806 просмотров (+1 оценка)

Пожалуйста

ТИНЬКОФФ
До 10 000 000 Р для бизнеса
Снизьте комиссию по кредиту на 11%

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51088140865585.38.05400979318846/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0040547%3A8&type=1&opened=50%3A23%3A0040547%3A8>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040547:8

Земельный участок 50:23:0040547:8
о/б. Московская, 2-й Раковский, земельный участок Чувовской, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
Для ведения сельскохозяйственного производства

План 2D План 3D

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0040547:8
Кадастровый квартал:	50:23:0040547
Адрес:	о/б. Московская, 2-й Раковский, земельный участок Чувовской, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
Площадь участка:	24 300 кв. м
Статус:	Уличный
Кадастровый район:	Земли сельскохозяйственного назначения
Предназначение использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Виды собственности:	-
Кадастровая стоимость:	176 645 руб.
Дата определения:	01.01.2021
Дата утверждения:	-
Дата окончания сделки:	15.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

2. https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_358_ga_snt_dnp_3539779830

Участок 3,58 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авито

Участок 3,58 га (СНТ, ДНП)

50 000 000 ₽
139 665 ₽ за сотку

8 924 913-85-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

MaxReality
Агентство
На Авито с апреля 2017
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Станислав М.

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Участок 3,58 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авито

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров, ул. Верхняя Слобода, 136
Новорижское шоссе, 6 км

50 000 000 ₽
139 665 ₽ за сотку

8 924 913-85-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

MaxReality
Агентство
На Авито с апреля 2017
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Станислав М.

Описание

Участок земли сельхозназначения. Разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, обслуживание автотранспорта, склады, транспорт. Многофункциональная зона (большие возможности по использованию и строительству).

Координаты 55.58117905, 37.8562571


Кадстровый номер 50:21:0000000:48794

ПТЗУ на руках, законите

Местоположение характеризуется уникальностью природного окружения. Территория прилегает к протяженной глубоко врезанной гидрографической сети, представленной рекой Москвой, ограничивающей территорию с северо-востока, ее притоками — Юзункой и Людовкой со своими притоками и безымянным ручьем - притоком р. Пахры, протекающими в каждой части

Сообщения

Участок 3.58 га (ОНТ, ДНТ) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авито



50 000 000 Р
139 665 Р за сотку

8 924 913-85-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

MaxRealty
Агентство
На Авито с апреля 2017
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Станислав М.

Описание

Участок земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: обеспечение сельскохозяйственного производства, бытовое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание, обслуживание автотранспорта, склады, транспорт. Многофункциональная зона (большие возможности по использованию и строительству).
Координаты 55.58117905, 37.8562571
Кадастровый номер 50:21:0000000:48794
ГТЗУ на руках, заберите.

Местоположение характеризуется уникальностью природного окружения. Территория пронизана протяженной глубоко врезанной гидрографической сетью, представленной рекой Москвой, ограничивающей территорию с северо-востока, ее притоками — Юнцовой и Людовой со своими притоками и безымянным ручьем — притоком р. Пехры, протекающим в южной части территории, а также протяженным оврагом и запруженным водоемом. В ближайшем будущем с участком будет граничить жилой многоэтажный микрорайон от застройщика «Самолет».

Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty. Номер лота: 4196485

№ 3533779830. 15 фотосов в 12:42. 312 просмотров (+1 сегодня)

Посмотреть

Сообщения

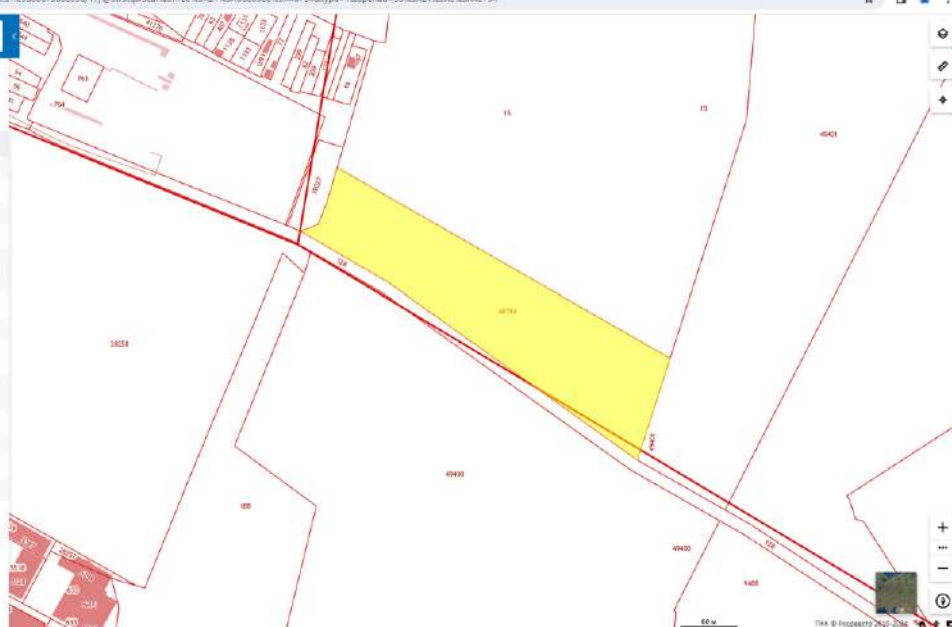
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.58115700320016.37.85600673656536/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A21%3A0000000%3A48794&type=1&opened=50%3A21%3A0%3A48794>

Публичная кадастровая карта

Участки — 50:21:0000000:48794

Земельный участок 50:21:0000000:48794
Площадь: 3580 кв. м, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения»

Информация	Участок
ОГРН	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:21:0000000:48794
Кадастровый номер	50:21:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Острова
Площадь участка	35 800 кв. м
Сектор	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	463 252 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата вступления в силу	08.04.2023
Дата прекращения	01.01.2023



Пик Ф. Георгий Яков. 2014



The screenshot displays a web browser window with the Yandex Maps application. The main map area shows a green route starting from a point labeled 'село Остров' (village of Oстров) and ending at 'Каваровское шоссе' (Kavarovskoye Highway). The map includes various geographical features like roads, rivers, and forests. The left sidebar contains a search bar with 'село Остров' entered, a list of search results, and a section titled 'Популярные' (Popular) showing property listings with prices and descriptions. The top of the browser window shows the address bar with 'с. Остров' and the Yandex Maps logo.

3. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2712472935

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Московская область, направление, метро


Компания Земля за Городом

На Авито с августа 2018

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



12 000 000 Р
60 000 Р за сотку

8 980 257-77-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок?

Когда можно посмотреть?

Компания Земля за Городом
Агентство
На Авито с августа 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Реклама

ТИНЬКОФ

Бесплатная кредитная карта
С персонализированным дизайном
до 31 марта

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито


Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 17 км

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., пос. Володарского,
Центральная ул.
Новорижское шоссе, 17 км

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок площадью 2 га на первой линии Володарск. К/н земельного участка: 50-23-004/0439-117.

Идеально подходит под склад с с/х деятельностью или под садовый центр.

Звоните. Расскажем и покажем в любое удобное время.

№ 2712472935 - вчера в 12:50 1125 просмотров (15 сегодня)

Поговорить

12 000 000 Р
60 000 Р за сотку

8 980 257-77-85

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок?

Когда можно посмотреть?

Компания Земля за Городом
Агентство
На Авито с августа 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Реклама

ТИНЬКОФ Бизнес

До 10 000 000 Р для бизнеса
Снизьте комиссию по кредиту на 11%

Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.50758296640611.37.957602519330095/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0040439%3A177&type=1&opened=50%3A23%3A40439%3A177>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040439:177

Земельный участок 50:23:0040439:177
Московская область, район Раменский, с/п. Чуповское
Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0040439:177
Кадастровый номер	50:23:0040439
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п. Чуповское
Площадь участка	20 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	434 000 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата изменения сведений	30.12.2022
дата прекращения	01.01.2023

ЦИАН

Куплю участок 13га. Московская область, Пушкинский городской округ, Черновское дп - база ЦИАН, объявление 261021382

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Инвестиция Мой дом Сервисы ПИК


Недвижимость в Московской > Продажа > Продажу земельные участки в Московской > Черновское дп > Осташковское шоссе

Объявлено: 30 ноя, 01:20 • 3 200 просмотров, 3 за сегодня

Участок, 13 га

Московская область, Пушкинский городской округ, Черновское дп На карте
 // Ярославское шоссе - 17 км от МКАД // Осташковское шоссе - 17 км от МКАД

В избранное Фото Видео План 3D Показать карту



+7 966 057-99-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите мне

Написать

СООБЩЕНИЕ ID 77794523

Лучшее предложение: аренда базы ИЖС - 13 га, цена от 180 000 руб./мес. - 5 минут от метро, экологично, березовый, сосновый лес, фонтан.

ИП Рудольфов Парк Презентация от 399 кв. м в новом премиальном поселке на Юго-Западе Ярославского шоссе, 33 килом. Москва-Сити

Планировка участка
13 га

Адрес объекта отсутствует на Яндекс.картах, поэтому указан ближайший.

Продается участок, 11 км от МКАД, обл. Московская, р. и Пушкинский.

Площадь 13 га. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Асфальтированный подъезд, В 5 км. пешим ж/д ст. Тарасовская. Река Клязьма 800м, Пироговский лес 1,5 км. Расстояние до МКАД 17 км.

Подробную информацию предоставим по запросу. Звоните!

[Скрыть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Еще варианты?](#) [Хочу посмотреть](#)

или укажите подробности по телефону

+7 966 057-99-85

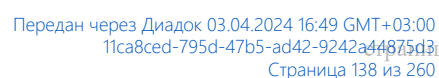
Об участке

Площадь	13 га	Канализация	Нет
		Электричество	Нет
		Газ	Нет

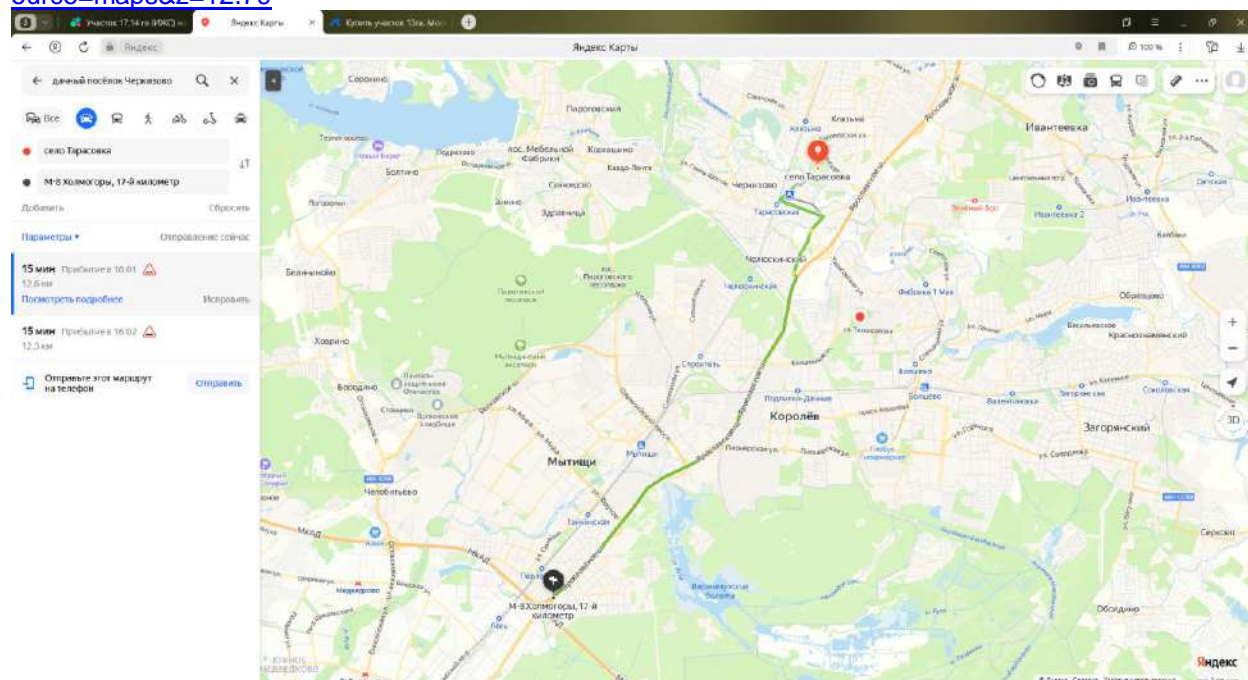
Коммуникации и удобства

КПР Рязаньво Парк
Расположен от 200 га. и в городе прилегающим местом на Рязаньво Парке
Заполнен лесом, 35 км от МКАД-Салты
+7 (495) 434-33-74

КПР Пальмовый Парк: Расположены и инфраструктура ООО "Пальмовый парк"
Площадь: 600 га 136,7749-422,755, 117195 и Москва ул. Неплюева д. 20, между 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699,



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.819119%2C55.930396&mode=routes&rtext=55.969675%2C37.823474~55.884817%2C37.730250&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.79



5. https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_3613519644

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Лидо

60 000 000 ₽
120 000 ₽ за сотку
или предложить свою цену

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ-РФ (продажа земельных участков)
Агентство
На Авито с декабря 2022
Заведено 10 объявлений
Рейтинг проверен

33 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Лидо

60 000 000 ₽
120 000 ₽ за сотку
или предложить свою цену

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ-РФ (продажа земельных участков)
Агентство
На Авито с декабря 2022
Заведено 10 объявлений
Рейтинг проверен

33 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д.п. Гармонд 1
Рязанское шоссе, 15 км


Описание

Продажа земельного участка полностью 145 га / частями от 2 га.
Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.
Участок находится в функциональной зоне «СХ-3» - Зона сельскохозяйственного производства.
Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:

- ИЖС поселок
- Производственная и складская застройка
- Торговая застройка и использование
- Гостиничное, санаторное обслуживание
- АЗС, придорожный сервис, автомойки
- Общественное питание

Сообщения

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Лидито



60 000 000 Р
120 000 Р за сотку
или проследите свою цену

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продан? Хотел участок? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ: РФ (продажа земельных участков)
Агентство
На Лидито с декабря 2022
Завершено 10 объявлений
Рейтинги проверены

33 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продажа земельного участка полностью 145 га / частями от 2 га.

Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.

Участок находится в функциональной зоне «СХ-3» - Зона сельскохозяйственного производства.

Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:

- ИЖС поселок
- Производственная и складская застройка
- Торговая застройка и использование
- Гостиничное, санаторное обслуживание
- АЗС, природный сервис, автомойки
- Общественное питание
- Производственная и складская застройка
- Иное...

№ 50:23:0030000:167496 - 3 метра x 23.48 - 246 проспектов (-1.5 сегмент)

Пожалуйста

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.56436126533075.38.01098540049464/15/@5w3tqw5cq?text=55.562577%2038.003373&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0%3A167496>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.562577 38.003373

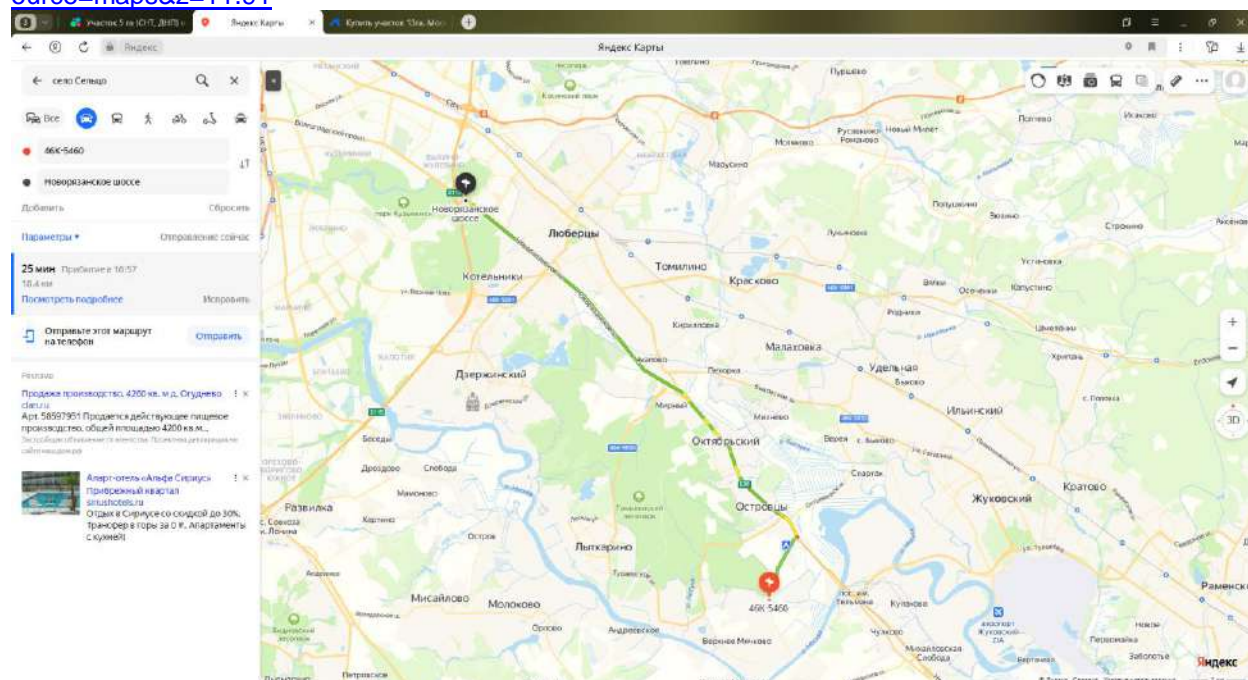
Земельный участок 50:23:0000000:167496
Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы
Сельскохозяйственное производство

План 2D →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0000000:167496
Кадастровый номер	50:23:0000000
Адрес	Московская область, г.о. Раменский, д. Селгач
Площадь участка	1 450 314 кв. м
Статус	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 307 296,12 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата учета	-
Дата внесения сведений	09.11.2023
Дата принятия	20.10.2023



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.004798%2C55.623014&mode=routes&rttext=55.565800%2C37.996775-55.684993%2C37.836166&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.91




6. https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_2468706843

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 050 000 ₽
13 916 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земля в квадрате
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Земля в квадрате
Земля в квадрате - продажа земельных участков из парашуры, большой выбор локаций в Московской области.

Участок 36,5 сот. (примокновенный) 4 588 500 ₽

Об участке

Площадь: 76 сот. Расстояние от МКАД: 53 км.

ТИНЬКОФФ

Больше сумма, больше шансов одобрения

Кредит под залог недвижимости


Оформить

Сообщения

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

Расположение

Московская обл., Павловский Посад, садоводческое товарищество Родничок, Садовая ул. 1
Носовкинское шоссе, 53 км



Описание

Продается земельный участок для сельского хозяйства в Павлово-Посадском районе. Кадастровый номер 50:17:0021713-149

Участок подходит как для загородного отдыха на природе, так и для организации небольшого фермерского хозяйства в сфере агротуризма, платной рыбалки, аренды гостевых домиков, производства экологически чистых продуктов. По ПЗЗ - зона СХ-3 - возможна капитальная застройка.

Удачное расположение - уже оборудованный выезд с Носовкинского шоссе с автобусной остановкой «Сады-3» прямо на границе участка.

С северной стороны - сложившаяся дачная застройка СНТ «Родничок».

1 050 000 ₽
13 916 ₽ за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Земля в квадрате
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Земля в квадрате
Земля в квадрате - продажа земельных участков из парашуры, большой выбор локаций в Московской области.

Участок 36,5 сот. (примокновенный) 4 588 500 ₽

ТИНЬКОФФ

Развивайтесь в команде Тинькофф

Сообщения

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде [Авто]

Описание

Продается земельный участок для сельского хозяйства в Павлово-Посадском районе - Кадастровый номер 50:17:0021713:149

Участок подходит как для загородного отдыха на природе, так и для организации небольшого фермерского хозяйства в сфере агротуризма, платной рыбалки, аренды гостевых домиков, производства экологически чистых продуктов. По ПЗЗ - зона СН-3 - возможна капитальная застройка.

Удачное расположение - уже оборудованный съезд с Носовинского шоссе с автобусной остановкой «Сады-3» прямо на границе участка.

С северной стороны - сползающаяся дамба застройка СНТ «Родничок».

До дер Басеево - 900 метров, до въезда в г. Павловский Посад - 2 км.

На участке - небольшой пруд, окруженный деревьями. Остальная территория - расчистана и поощена.

Вдоль участка проходит дорога с твердым покрытием, с которой можно оборудовать заезд в любом удобном месте.

Участок относится к зоне СН-3 с возможностью застройки капитальными объектами. Текущий вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - на усмотрение собственника меняется на любой иной вид из ПЗЗ на основании заявления в Росреестр без дополнительных согласований или разрешений.

Мы эксперты в земельном деле, работаем с различными видами кредитования и предоставляем рассрочку. Подписывайтесь на нас, чтобы получить уведомление о скидках и акциях.

В продаже есть и другие варианты, посмотреть поселки можно на сайте компании Земля в квадрате. По всем вопросам звоните! Оперативный показ по предварительному звонку!

№ 2456706043 - 7 марта в 11:50 - 4364 просмотра (+0 сообщений)

1 050 000 Р
13 916 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш профиль Торгуем!

Когда можно посмотреть?

Земля в квадрате
Агентство

Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Земля в квадрате
Земля в квадрате - продажа земельных участков из порохов рук, большой выбор локаций в Московской области.

Участок 30,5 сот. (примыкающий) 4 588 500 Р

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.750896413662105.38.68897073520766/17/@5w3tqw5cq?text=50%3A17%3A0021713%3A149%20&type=1&opened=50%3A17%3A21713%3A149>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:17:0021713:149

Земельный участок 50:17:0021713:149

для хранения, переработки сельскохозяйственной продукции, 1 сот. земельный д. Павлово-Посадский район

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

План 2D План 3D

Информация	Удостоверение
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:17:0021713:149
Кадастровый квартал:	50:17:0021713
Адрес:	обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, 570 м западнее д. Басеево, участок №236-1
Площадь земельного участка:	7 576 кв. м
Степень:	Учтенный
Вид разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 975 748,86 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата уведомления:	-
Дата вступления в силу:	15.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

7.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_721200_kvm_ploschadyu_7212_sotok_moskovskaya_bogorodskiy_elektrougli_mikrorayon_vishnyakovskie_dachi_6888107243/

Продается земля с/х назначения, 72.12 га, Электроугли, микрорайон Вишняковские дачи

499 999 999 Р

Истринский р-н, с. Электроугли, м-н Вишняковские дачи

Добавить в избранное

11 декабря 2022

Обновлено сегодня в 01:51

Богдан Прозоров

+7 (958) 794-21-89

Скажите продавцу, что вы нашли объявление на сайте move.ru

Передать деньги только после осмотра объекта! В качестве оплаты используйте банковскую карту или наличные на расчетный счет продавца

10-15% ипотека без залога

1,9 млн. и 2-х комн. квартира ваша!

РУСИН КАНТЕМИРОВСКИЙ

АД СЕРГЕЙ КАНТЕМИРОВСКИЙ

С/Х назначения в продажу

Цена: 499 999 999 Р

Цена за га: 6 932 890 Р

Тип объекта: с/х назначения

Тип объявления: ипотечное

Площадь участка: 72.12 га

Дата публикации: 11 декабря 2022

Дата обновления: сегодня в 01:51

ID: 688-810-724-3

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроугли

Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0090000:120

Площадь: уточнена: 721 277 кв. м

Подъезд: асфальтобетонная дорога

Описание: земельный участок с границей с лесничеством, несколькими ОНТ, инд. туалетом Горьковской железной дороги и земельными насаждениями ели, сосны

Менее одного километра до Носовинского шоссе.

Коммуникации: согласно ГПДУ

Информация

Продам земельный участок площадью 7212 соток, Московская область, Носовинское шоссе, цена 499 999 999 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

ЦБ РФ

USD 90.63 Р -4.12 Р

EUR 99.13 Р 0.25 Р

BITCOIN

BTC 631 4516 Р 84812 Р

ДМИТРОВСКОЕ НЕБО

ипотека 1 руб. в час

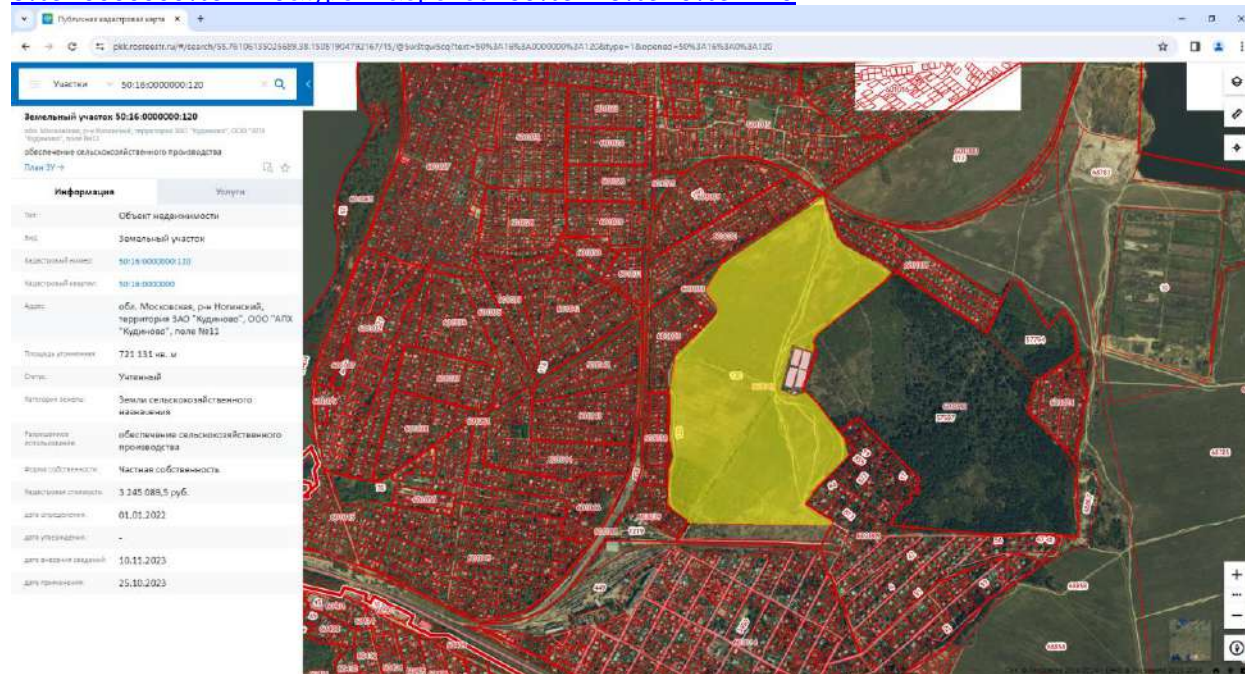
ЖК Дмитровское небо

Москва, город Истринский

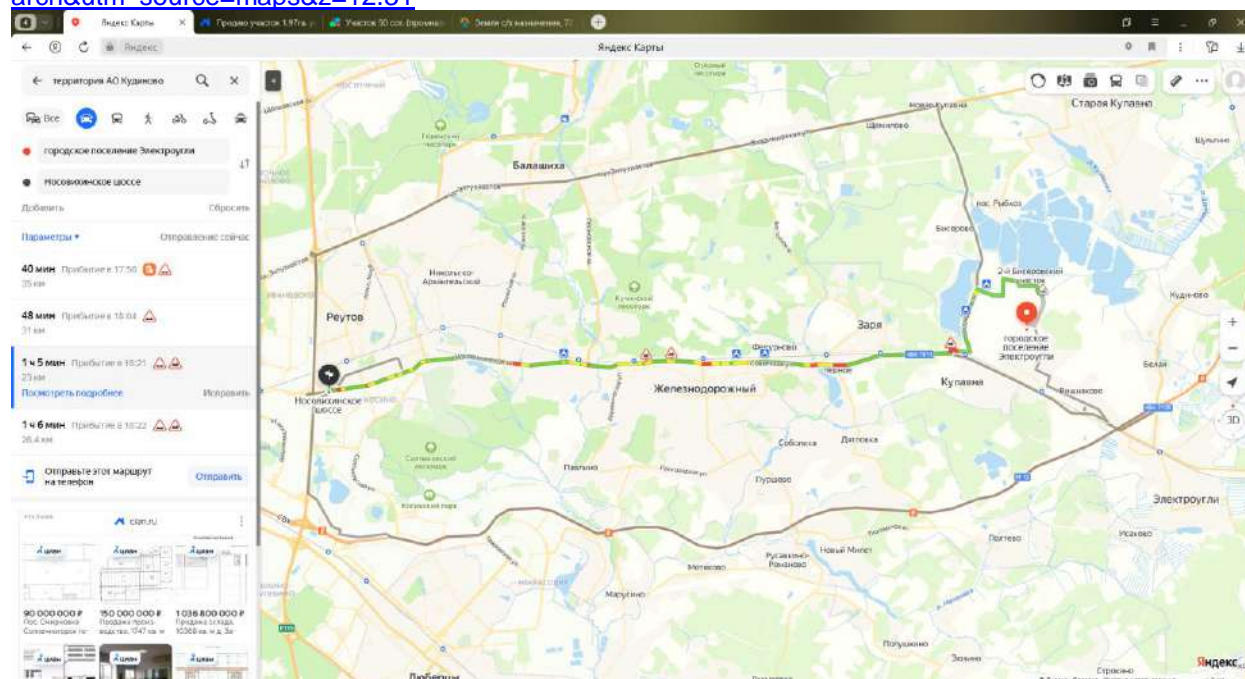
Квартиры бизнес-класса за 14 млн. / Сдача до 15% / Паркинг с метром. Закрытая территория.

Позвонить менеджеру

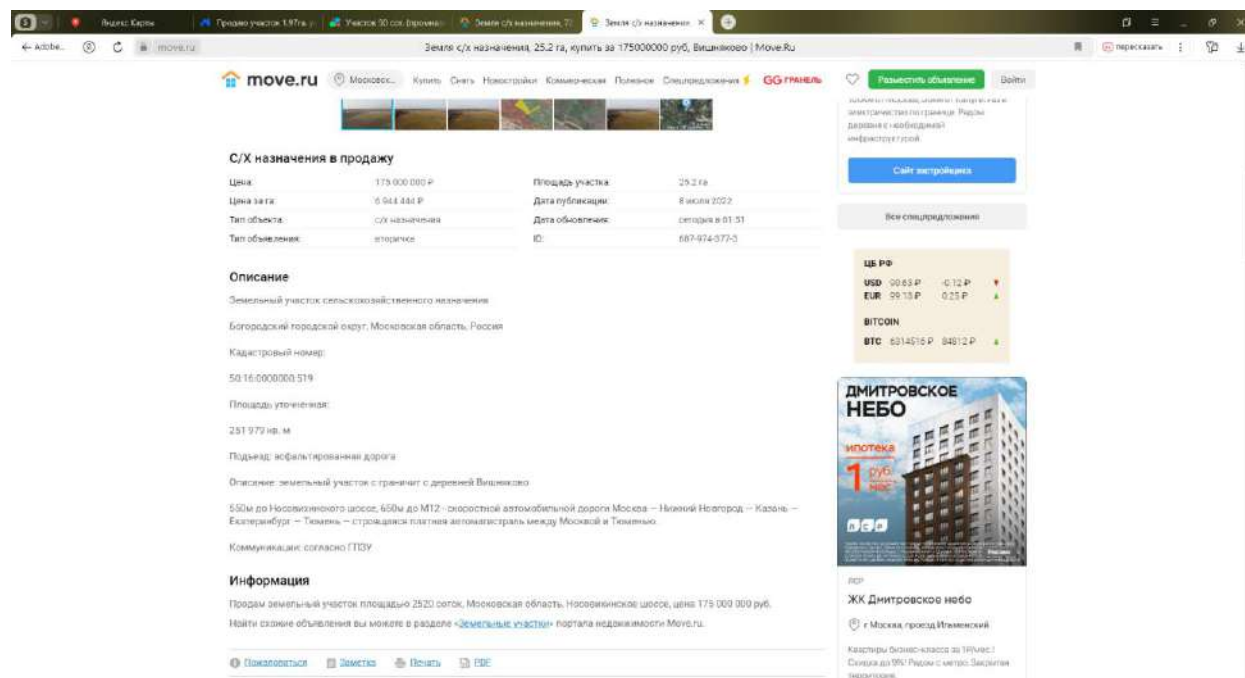
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.76106135025689.38.15051904792167/15/@5w3tqw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A120&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A120>



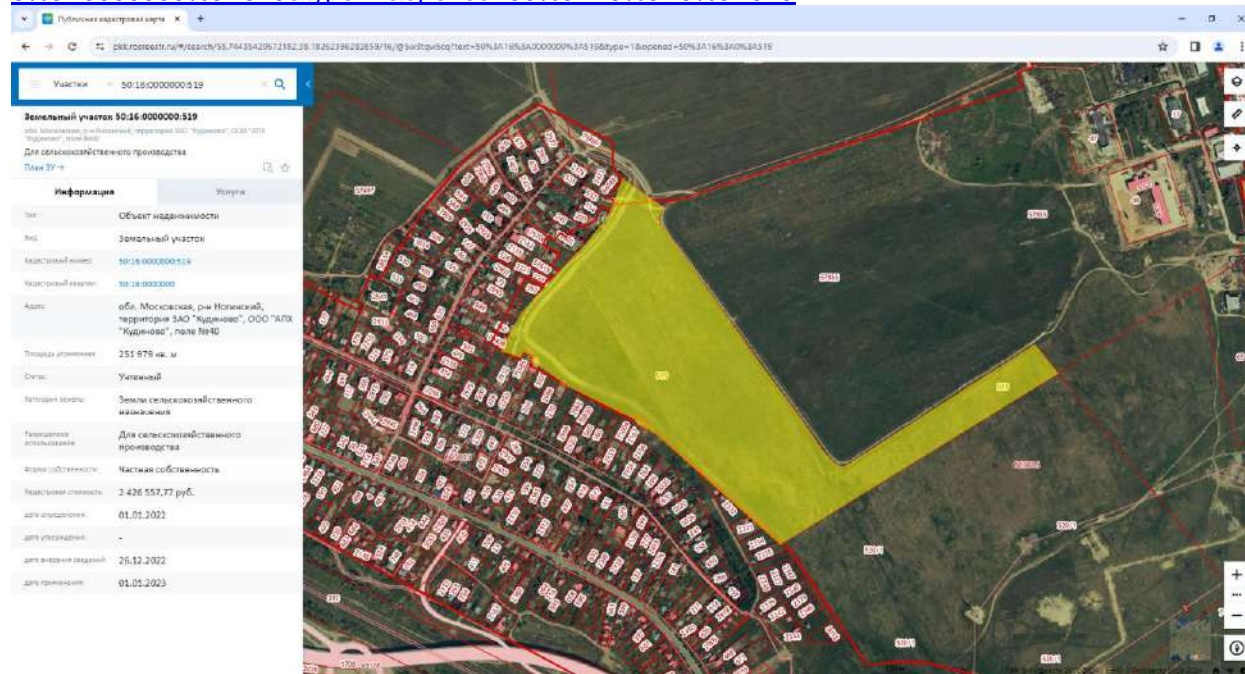
https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.031953%2C55.747287&mode=routes&rtxt=55.759559%2C38.146622~55.744496%2C37.848335&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.31



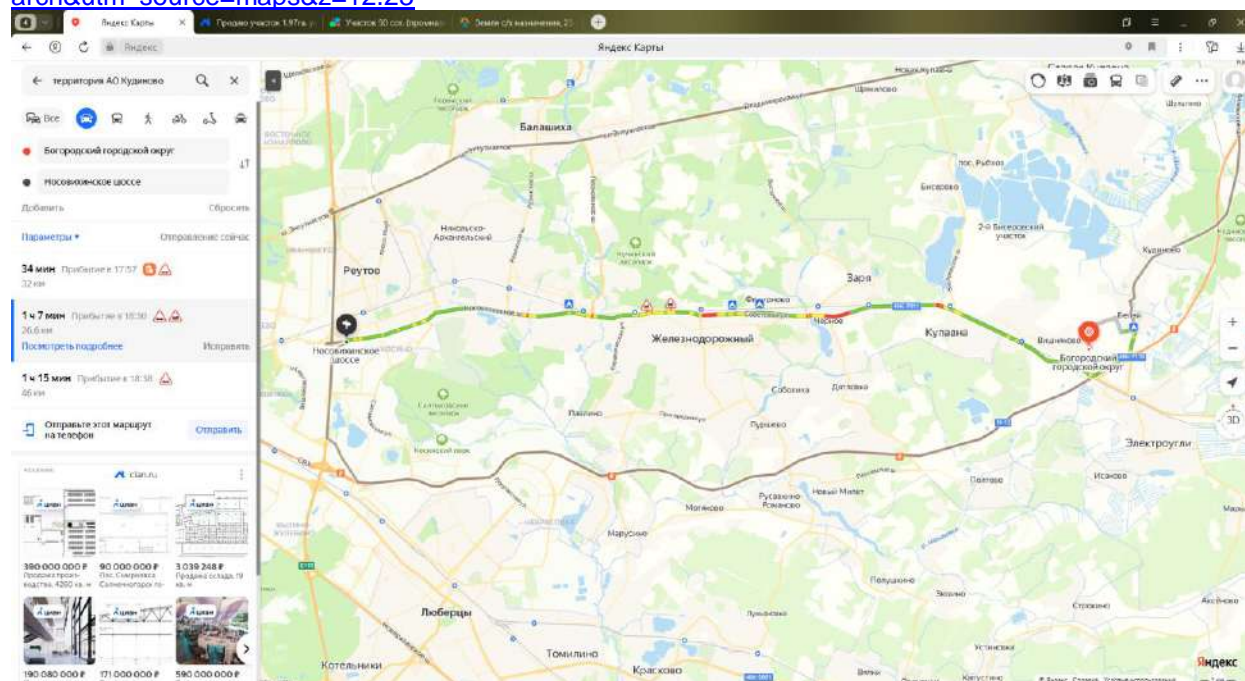
https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_252000_kvm_ploschadyu_2520_sotok_moskovskaya_bogorodskiy_vishnyakovo_6879743773/



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74435420672182.38.18262396282859/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A519&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A519>



https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.034156%2C55.734712&mode=routes&rtxt=55.742557%2C38.183698~55.744496%2C37.848335&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.23



9.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_802600_kvm_ploschadyu_8026_sotok_moskovskaya_bogorodskiy_elektrougli_kladbische_bochevinka_6879542209/

Продаем землю с/х назначения, 80.26 га, Электроугли

560 000 000 Р цена за га: 6 977 324 Р

Ногинский с/х т. Электроугли

7 июля 2022 объявлено сегодня в 01:51

Басилий Пру-Файт
+7 (958) 794-21-89

Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Подорожные деньги: гарант, залог, проверка, оплата, документы в отделении, проверка, член не платит за членство

ЖК Russian Design District

С/Х назначения в продажу

Цена: 560 000 000 Р цена за га: 6 977 324 Р

Площадь участка: 80.26 га

Дата публикации: 7 июля 2022

Тип объекта: с/х назначения

Дата обновления: сегодня в 01:51

Тип объявления: вторичка

ID: 6879542209

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:128

Площадь: 802 611 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения городского поселения Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтобетонная дорога

Описание: земельный участок с границей с лесничеством, СНТ

1,6 км до т. Электроугли

2,6 км до Нововининского шоссе

2,5 км до ж/д путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГТЗУ

Информация

Продам земельный участок площадью 8026 соток, Московская область, Нововининское шоссе, цена 560 000 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Показать телефон

Все спецпредложения

USD 90.63 Р -0.12 Р

EUR 99.13 Р 0.25 Р

BITCOIN

BTC 6314516 Р 84812 Р

СТАРТ ПРОДАЖ
М. ПРОФСОЮЗНАЯ

Новые Академики

Москва, м. Профсоюзная

Дни открытия в престижном районе
элитной Москвы

Показать телефон

Все спецпредложения

Земельный участок 50:16:0000000:126
 Московская область, Истринский район, поддворный участок ЗАО "Кудиново", 600/1, 6/08 "Кудиново", поле №23
 Для сельскохозяйственного производства
 План 20/0

Информация	Уточнить
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000:126
Участковый номер:	50:16:0000000
Адрес:	Московская область, Истринский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПЗ "Кудиново", поле №23
Площадь земельного участка:	802 611 кв. м
Степень:	Участковый
Назначение участка:	Земельный участок для сельскохозяйственного производства
Назначение использования:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 568 555,2 руб.
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата вступления в силу:	25.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

10.

https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1006000_kvm_ploschadyu_10060_soto_k_moskovskaya_bogorodskiy_elektrougli_2-y_isakovskiy_pr_6885537429/

Продаем землю с/х назначения, 100.6 га, Электроугли

700 000 000 Р цена за га: 6 930 230 Р

Ногинский р-н, Электроугли

Добавить в избранное

8 ноября 2022 161 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:51

Безопасный Проуфайт
+7 (958) 794-21-89
Соблюдайте продажу, что Вы нашли
Убедитесь на портале move.ru
Получите данные о состоянии
проверьте объект по документам в
Росреестре [нажмите](#), чтобы не
попасть на мошенников

НОВЫЕ АКАДЕМИКИ
СТАРТ ПРОДАЖ
М. ПРОФСОЮЗНАЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА

Государство
Новые Академики

С/Х назначения в продажу

Цена:	700 000 000 Р	Площадь участка:	100.6 га
Цена за га:	6 930 230 Р	Дата публикации:	8 ноября 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:51
Тип объявления:	итоговка	ID:	688-553-742-9

Описание

Сдается в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0080000:525

Площадь:
1 006 610 кв. м

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: Земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, поселение Электроугли, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: Открытый земельный участок неправильной формы граничит с деревней Большое Васильево.

450м до Носовинского шоссе,

350м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва - Нижний Новгород - Казань

490м до жд путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГПЗУ

Информация

Продам земельный участок площадью 1006 соток, Московская область, Носовинское шоссе, цена 700 000 000 руб

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Все спецпредложения

ЦБ РФ
USD 90.63 Р -0.12 Р
EUR 99.13 Р 0.25 Р
BITCOIN
BTC 6314516 Р 84012 Р

ООО «QOQB»
ОФИСЫ
С «ЛАУНЖ-ЗОНОЙ»
НА КРУГЛОСУТОЧНОМ
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОМ
ЦЕНТРЕ

Офисы
БЦ «QOQB» Офисы от 24 млн Р!

м. Кузьминская

БЦ «QOQB» - новое пространство для
бизнеса любого масштаба! Транспортировка
доступность. Восторженные отзывы

Позвонить телефону


Все спецпредложения

Земельный участок 50:16:0000000:025

Московская область, Истринский район, подрайон ЗАО "Кудиново", ООО "АЛПЗ"
"Кудиново", поле №15
Для сельскохозяйственного производства

План ЗУ →

Информация	Измерения
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000:025
Идентификационный номер:	50:16:0000000
Адрес:	Московская область, Истринский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АЛПЗ" "Кудиново", поле №15
Площадь земельного участка:	1 006 010 кв. м
Степень:	Участковый
Назначение земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 657 826,3 руб.
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата введения в эксплуатацию:	26.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023



11.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_519000_kvm_ploschadyu_5190_sotok_moskovskaya_bogorodskiy_elektrougli_6887039960/

Продажа земли с/х назначения, 51.9 га, Электроугли

315 000 000 Р цена за га: 6 090 364 Р

9 декабря 2022 127 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 01:59

Базовый Прозофайл
+7 (958) 794-21-89
Соблюдите продажу, что Вы нашли
указание на портале move.ru
Подорожные деньги можно использовать
проверить онлайн документы в
электронном виде, чтобы не
потратить на очное взаимодействие

ДМИТРОВСКОЕ НЕБО
ИПОТЕКА
1 руб. в месяц
ЖК Дмитровское небо

С/Х назначения в продажу

Цена:	315 000 000 Р	Площадь участка:	51.9 га
Цена за га:	6 090 364 Р	Дата публикации:	9 декабря 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:30
Тип объявления:	вторичка	ID:	688-703-996-Q

Описание
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Ул. Заводская, г. Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0060303-519
Площадь: уточняется:
519 037 кв. м
Подъезд: асфальтированная дорога
Описание: земельный участок находится на первой линии ул. Заводская в г. Электроугли.
Гранича: с контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ» крупнейший в Московской области, 1500м до Нововининского шоссе, 350м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва - Нижний Новгород - Казань - Екатеринбург - Тюмень - строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью
Коммуникации: согласно ГПЗУ

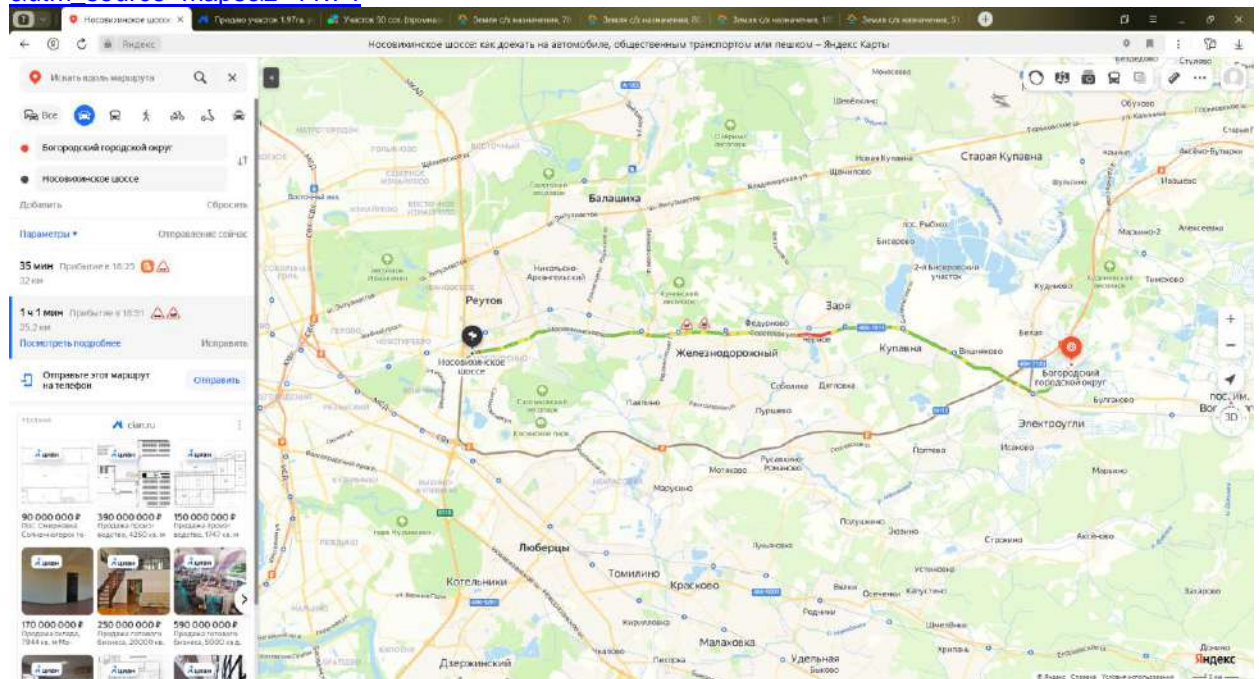
Информация
Продам земельный участок площадью 5190 соток, Московская область, Нововининское шоссе, цена 315 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

ЦБ РФ
USD: 90.63 Р -0.12 Р
EUR: 99.13 Р -0.25 Р
BITCOIN
BTC: 6314510 Р -84812 Р

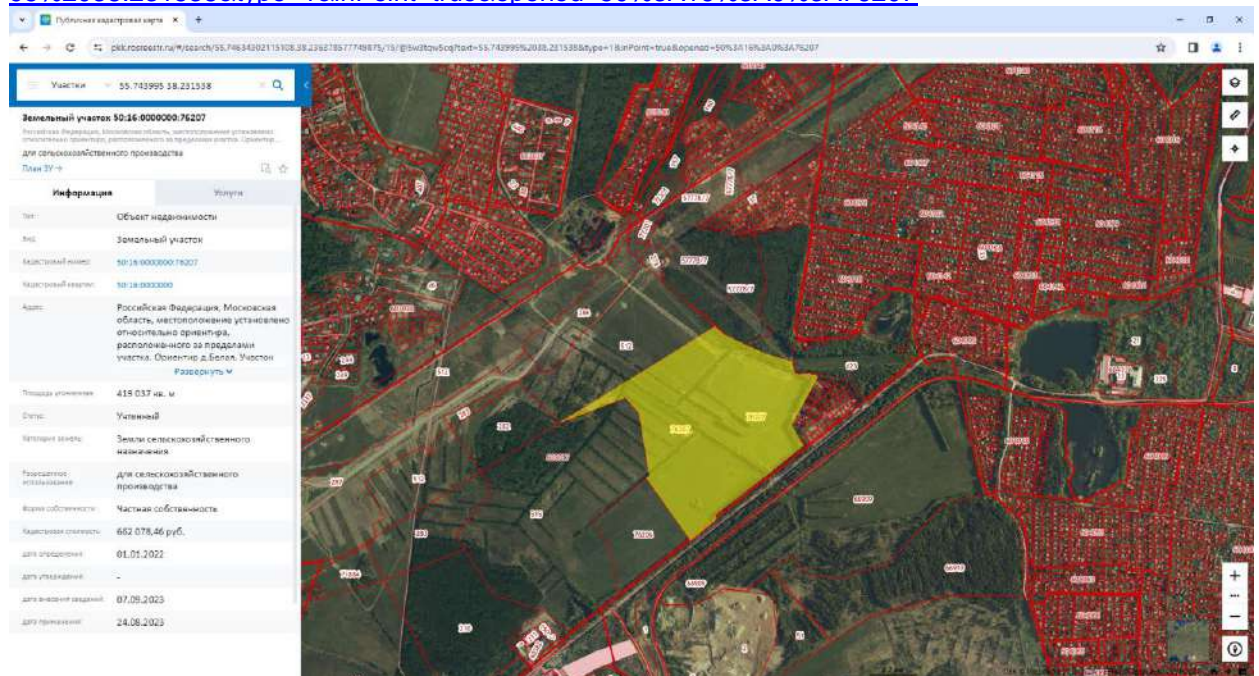
ОООВ
ОФИСЫ, СЛАУНЖ-ЗОНА И Т.Д.
БЦ «ОООВ» Офисы от 24 млн Р
м. Жуковская
БЦ «ОООВ» - идеальное пространство для бизнеса любого масштаба! Транспортная доступность. Бизнес-инженерное решение



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.027778%2C55.736022&mode=routes&rtxt=55.740500%2C38.227683~55.744435%2C37.847934&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.74



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74634302115108,38.236378577749875/15/@5w3tqw5cq?text=55.743995%2038.231538&type=1&inPoint=true&opened=50%3A16%3A0%3A76207>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73985825032145.38.227372561265774/17/@5w3tqw5cq?text=55.739953%2038.227281&type=1&inPoint=true&opened=50%3A16%3A0%3A76206>

Участки

55.739953 38.227281

Земельный участок 50:16-0000000.76206

История, Описание, Местоположение, Документация, Информация, Планировка, Состояние, Фотогалерея, Комментарии, Вопросы и ответы, Связаться с продавцом, Добавить в избранное, Поделиться ссылкой

Краткое описание: Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. д. Болово, уч. 50:16-0000000.76206. Назначение: для размещения объектов складского назначения. Категория земель: для размещения объектов складского назначения. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Форма собственности: частная собственность. Площадь участка: 100 000 кв. м. Категория земель: для размещения объектов складского назначения. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Форма собственности: частная собственность. Категория земель: для размещения объектов складского назначения. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Форма собственности: частная собственность.

Планировка

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16-0000000.76206
Местоположение:	50:16-0000000
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Истринский район, с/пос. д. Болово, уч. 50:16-0000000.76206. Назначение: для размещения объектов складского назначения. Категория земель: для размещения объектов складского назначения. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Форма собственности: частная собственность.
Площадь участка:	100 000 кв. м
Суть:	Участок
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	74 129 000 руб.
Дата приобретения:	01.01.2022
Дата заключения:	-
Дата вступления в силу:	20.10.2023
Дата прекращения:	02.10.2023



12.

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_329600_kvm_ploschadyu_3296_sotok_moskovskaya_bogorodskiy_kudinovo_centralnaya_ul_6888107236/

Продаю землю с/х назначения, 32.96 га, Кудиново

245 555 555 ₽ цена за га: 7 450 108 ₽

Нотариус: О.Н. Е. Кудинов

11 декабря 2022 (+7 за неделю) Обновлено сегодня в 01:51

Базисный Проз-Фейт
+7 (958) 794-21-89
Соблюдите продажу, что Вы нашли
Объявление на портале move.ru
Получите земельный участок
покупая земельный участок в
Московской области, чтобы не
потерять его в случае банкротства.

ОООВ
ОФИСЫ
«ЛАУНЖ-ЗОНА»
НАУРУШЕ
БЦ «ОООВ» Офисы от 24 млн
₽

С/Х назначения в продажу	
Цена:	245 555 555 ₽
Цена за га:	7 450 108 ₽
Тип объекта:	с/х назначения
Тип объявления:	историческое
Площадь участка:	32.96 га
Дата публикации:	11 декабря 2022
Дата обновления:	сегодня в 01:51
ID:	688 810 723 6

Описание
Продается земельный участок с/х назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080:013.
Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-1 Московской дирекции управления движением.
С двух сторон граничит с СНТ.
200 метров до Кудиновского карьера.
2 км до города Кудиново, 2.5 км до Носовинского шоссе.
Коммуникации: скважина ГПЗУ.

Информация
Продан земельный участок площадью 3296 соток, Московская область, Носовинское шоссе, цена 245 555 555 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
Московская область, Ноткинский район, село Кудиново

м. Носовинское: 33 мин., 20 км на авто
г. Старая Кудиново: 7 мин., 6.5 км на авто
г. Электрогорск: 9 мин., 6.2 км на авто

г. Черноголовка: 13 мин., 14 км на авто
Носовинское шоссе: 18 мин., 35 км до МКАД на авто

Класс: Планировка

С/Х назначения в продажу

Цена:	245 555 555 ₽	Площадь участка:	32.96 га
Цена за га:	7 450 108 ₽	Дата публикации:	11 декабря 2022
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:51
Тип объявления:	историческое	ID:	688 810 723 6

Описание
Продается земельный участок с/х назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080:013.
Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-1 Московской дирекции управления движением.
С двух сторон граничит с СНТ.
200 метров до Кудиновского карьера.
2 км до города Кудиново, 2.5 км до Носовинского шоссе.
Коммуникации: скважина ГПЗУ.

Информация
Продан земельный участок площадью 3296 соток, Московская область, Носовинское шоссе, цена 245 555 555 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
Московская область, Ноткинский район, село Кудиново

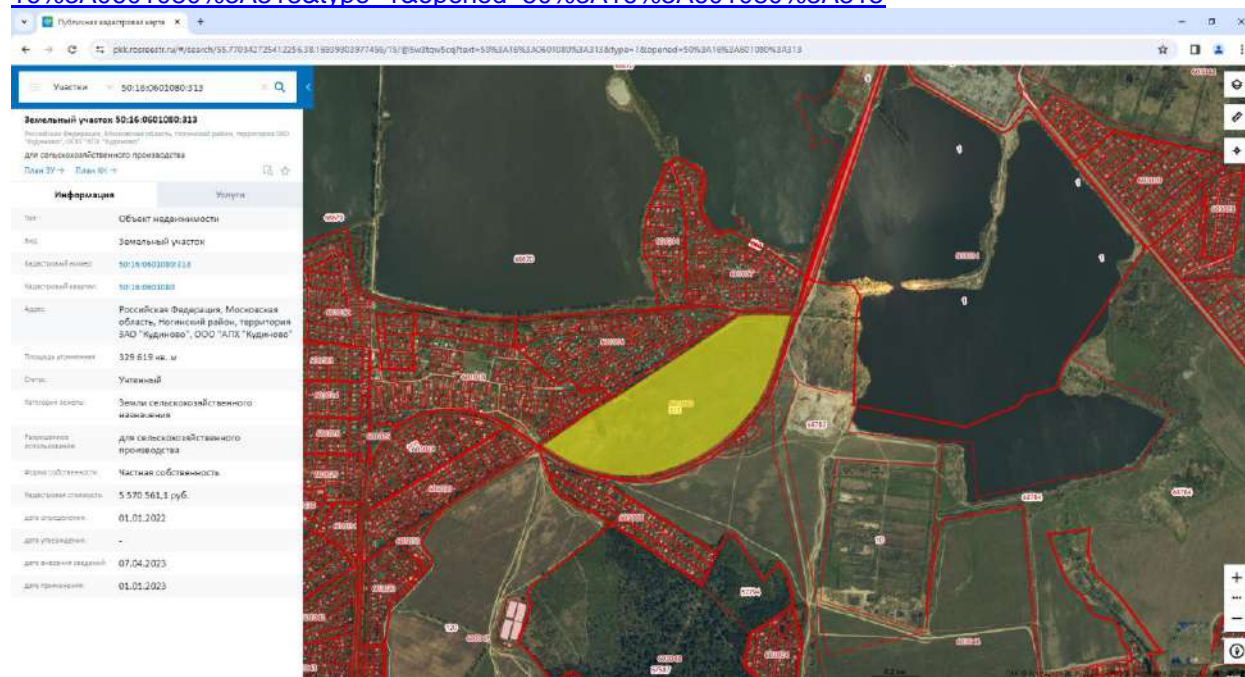
м. Носовинское: 33 мин., 20 км на авто
г. Старая Кудиново: 7 мин., 6.5 км на авто
г. Электрогорск: 9 мин., 6.2 км на авто

г. Черноголовка: 13 мин., 14 км на авто
Носовинское шоссе: 18 мин., 35 км до МКАД на авто

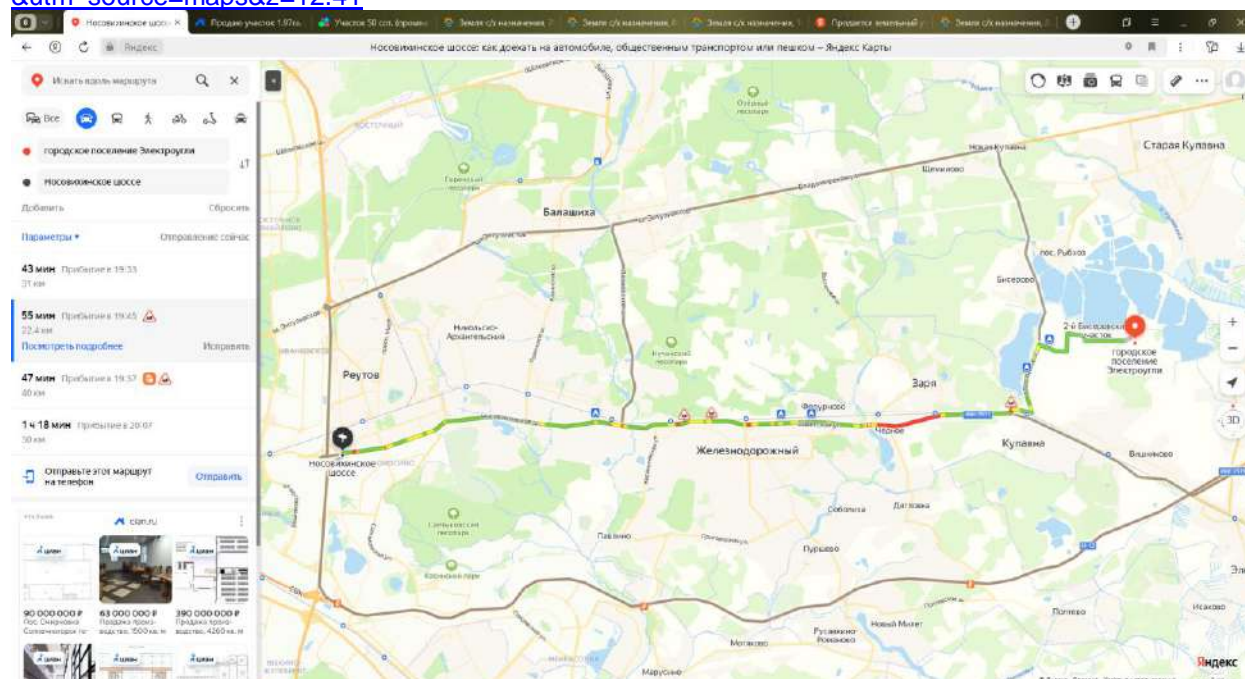
Класс: Планировка



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.770342725412256.38.16939303977456/15/@5w3tqw5cq?text=50%3A16%3A0601080%3A313&type=1&opened=50%3A16%3A0601080%3A313>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.013484%2C55.761136&mode=routes&rtxt=55.769438%2C38.163571~55.744422%2C37.847870&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.41



13. https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_1305941064

Участок 44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизолаторе | Продажа земельных участков в Электроизолаторе | Авито

24 200 000 Р
5 500 Р за сотку
или проследите свою цену

8 967 559-62-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Видны
Частное лицо
На Авито с июня 2012

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Посмотреть еще раз

Подробнее

Сообщения

Об участке

Площадь: 4400 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Площадь: 4400 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

24 200 000 Р
5 500 Р за сотку
или проследите свою цену

8 967 559-62-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Видны
Частное лицо
На Авито с июня 2012

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово
Егорьевское шоссе, 50 км

Скрыть карту

Описание

Продаю землю с/х назначения, площадью 44га (Есть возможность увеличить до 14,8га).
50км от МКАД, по Егорьевскому шоссе, д. Сидорово, Раменского р-на, М.О. Газ, электричество рядом, дорога до участка. Идеально для создания КФХ, разведения КРС, для посадки фруктовых деревьев, итд.

№ 1305941064. 5 марта в 08:14 - 15337 просмотров (14 человек)

Пожаловаться

Посмотреть еще раз

Подробнее

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.57761240804918,38.62759721925296/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A23%3A0000000%3A161034&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A161034>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:23:0000000:161034

Земельный участок 50:23:0000000:161034
Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово.
Для сельскохозяйственного производства

План 20 →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0000000:161034
Кадастровый квартал:	50:23:0000000
Адрес:	Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово
Площадь земельного участка:	140 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 373 000 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	07.03.2024
дата прекращения:	01.02.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.58134076977761,38.61981347512055/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A23%3A0000000%3A161035&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A161035>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:23:0000000:161035

Земельный участок 50:23:0000000:161035
Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово.
Для сельскохозяйственного производства

План 20 →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0000000:161035
Кадастровый квартал:	50:23:0000000
Адрес:	Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово
Площадь земельного участка:	308 530 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 229 583,5 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	07.03.2024
дата прекращения:	01.02.2023

14. https://www.avito.ru/ostrovtsy/zelinnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3613013408

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Avito

24 000 000 Р
120 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участок? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ-РФ [продажа земельных участков]
Агентство
на Avito с декабря 2022
Зависело 10 объявлений
[Реквизиты проверили](#)

33 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Сообщения

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 14 км

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Avito

24 000 000 Р
120 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участок? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ-РФ [продажа земельных участков]
Агентство
на Avito с декабря 2022
Зависело 10 объявлений
[Реквизиты проверили](#)

33 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Расположение

Московская обл., 46К-5460
Рязанское шоссе, 14 км

Описание

Уникальное инвестиционное предложение!
Таких участков по близости к Москве больше нет нигде!
Продажа земельного участка полностью 145 га / частями от 2 га.
Кадастровый номер: 50-23-0000000.167496
Местонахождение:
Московская область, п. о. Раменский, с. п. Островцы.
Участок находится в функциональной зоне «СХ-3».
Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:
— ИЖС поселок
— Производственная и складская застройка

Участок 2 га (ОНТ, ДНП) на продажу в Островец | Продажа земельных участков в Островец | Авито

24 000 000 Р
120 000 Р за сотку
или проследите свою цену

8 901 622-83-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРТ.РФ (продажа земельных участков)
Агентство
На Авито с декабря 2022
Звершено Ю обжалован
Результаты проверки

33 обжалован-е пользователи
Подписаться на продавца

Описание

Уникальное инвестиционное предложение!
Таких участков по близости к Москве больше нет нигде!
Продажа земельного участка полностью 145 га / частями от 2 га.
Кадастровый номер: 50-23-0000000-167496
Местонахождение:
Московская область, г. о. Раменский, с. п. Островце
Участок находится в функциональной зоне «СХ-3»
Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:
— ИЖС поселок
— Производственная и складская застройка
— Торговая застройка и использование
— Гостиничное, санаторное обслуживание
— АЗС, придорожный сервис, автомобили
— Общественное питание
— Производственная и складская застройка
— Иное...

№ 38.030.13408 - 5 марта в 18:28, 187 просмотров (+5 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.56436126533075.38.01098540049464/15/@5w3tqw5cq?text=55.562577%2038.003373&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0%3A167496>

Участки — 55.562577 38.003373

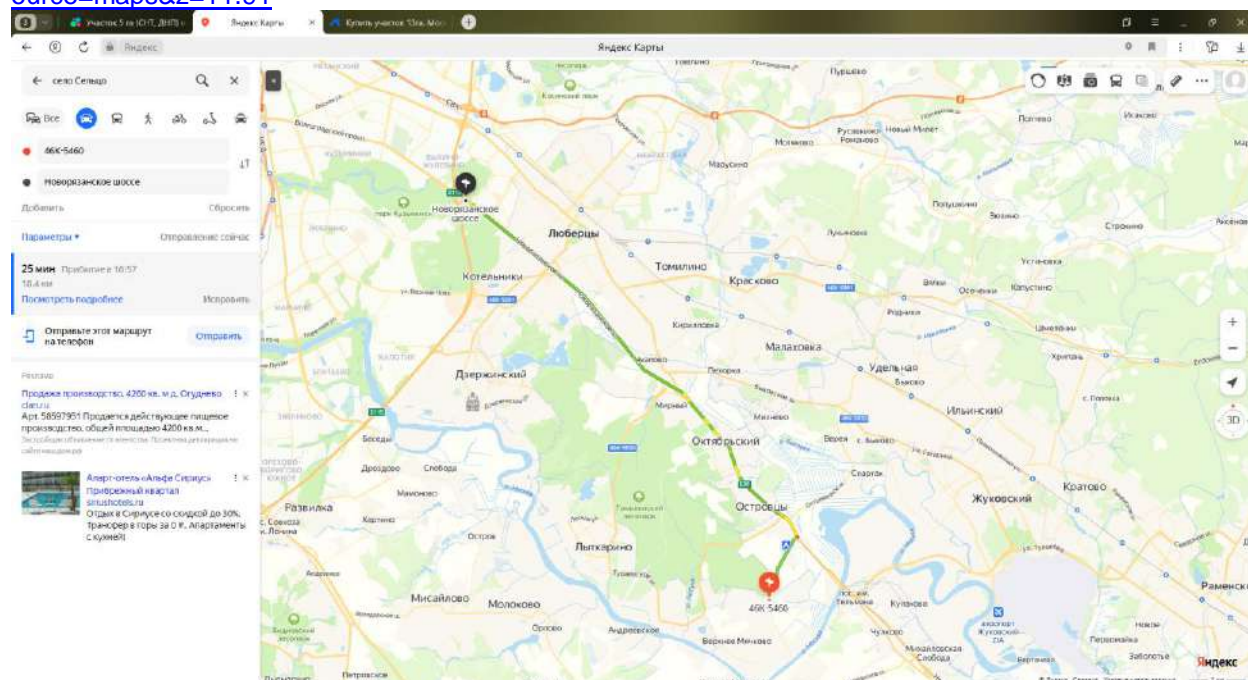
Земельный участок 50:23:0000000-167496
Московская область, г. о. Раменский, с. п. Островце
Сельскохозяйственное производство

План 20 →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0000000-167496
Кадастровый номер	50:23:0000000
Адрес	Московская область, г. о. Раменский, д. Селгара
Площадь участка	1 450 314 кв. м
Статус	Участковый
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 307 296,11 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	—
Дата внесения сведений	03.11.2023
Дата публикации	20.10.2023



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.004798%2C55.623014&mode=routes&rtxt=55.565800%2C37.996775-55.684993%2C37.836166&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.91



15. https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_993_ga_snt_dnp_2358011079

Участок 9,93 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Avito

7 000 000 ₽
7 049 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 967 556-48-95

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Мир реalty
Агентство
На Avito с апреля 2014
Закреплено 78 объявлений

7 объявлений пользовались

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

Об участке

Площадь: 993 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

ТИНЬКОФФ
Больше сумма, больше шансов одобрения
Кредит под залог недвижимости

Оформить

ТИНЬКОФФ
Несколько кликов до автокредита в Тинькофф

Сообщения

Участок 9,93 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Avito

7 000 000 ₽
7 049 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 967 556-48-95

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Мир реalty
Агентство
На Avito с апреля 2014
Закреплено 78 объявлений

7 объявлений пользовались

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., с. Морозово
Расстояние шоссе: 46 км

Скрыть карту

Описание

Участки сельскохозяйственного назначения (СХТ) с кадастровым номером 50:05:00604:04.341. Участок находится на берегу красивого водоема. Рядом находится деревня Морозово и этнопарк "Кочевник". Варианты использования: сельское хозяйство, туризм, развлечения, пляжи, рыбалка и т.д. Участков несколько.

Участок находится в зоне культурного наследия "Древний Радончик", что накладывает ограничения на строительство (требуется согласование с министерством культуры).

Кадастровые номера:


50:05:00604:04.338 - 343
50:05:00604:04.345 - 351
50:05:00000:00.85843

ТИНЬКОФФ
Несколько кликов до автокредита в Тинькофф

Оставить заявку

Сообщения

Участок 5,93 га (СНТ, ДНТ) на продажу в Хотьково | Продажа земельных участков в Хотьково | Авито



7 000 000 Р
7 049 Р за сотку
или проследите свою цену

8 967 556-48-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продан? Был участком?

Когда можно посмотреть?

Мир релити
Агентство
На Авито с апреля 2014
Завершено 78 объявлений

Товарищ пользователь

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

№ 2388010179 - 6 марта в 12:51 - 3175 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.242088103713265.38.069258099242205/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A05%3A0060404%3A341&type=1&opened=50%3A5%3A60404%3A341>


Участки 50:05:0060404.341

Земельный участок 50:05:0060404.341
для ведения сельского хозяйства, с/посевов-посадочный материал, дачный участок

Для ведения сельского хозяйства

План 2D План 3D

Информация	Уточнить
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:05:0060404.341
Кадастровый квартал:	50:05:0060404
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Морозово
Площадь земельного участка:	99 284 кв. м
Степень:	Учтенный
Вид разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 143 751,68 руб.
дата государственной регистрации:	01.01.2022
дата прекращения государственной регистрации:	-
дата внесения сведений:	27.12.2022
дата прекращения внесения сведений:	01.01.2023



16. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3691188484

Avito

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Avito

Московская область, направление метро

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

4 000 000 Р
20 000 Р за сотку

8 958 758-99-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Avito с ноября 2014
Завершено 10 объявлений
Земельный участок - 3.59 тонн СО

10 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., г.о. Воскресенск, д. Вордихово, Школьная ул.

3M

Сообщения

Avito

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Avito

Московская область, направление метро

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

4 000 000 Р
20 000 Р за сотку

8 958 758-99-80

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман
Частное лицо
На Avito с ноября 2014
Завершено 10 объявлений
Земельный участок - 3.59 тонн СО

10 объявлений пользователем
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., г.о. Воскресенск, д. Вордихово, Школьная ул.
Егорьевское шоссе, 41 км

Описание

Земля СНТ для сельскохозяйственного производства. Возможно приобрести соседние участки.

№ 3691188484 20 февраля в 17:23 110 просмотров (1-10 секунд)

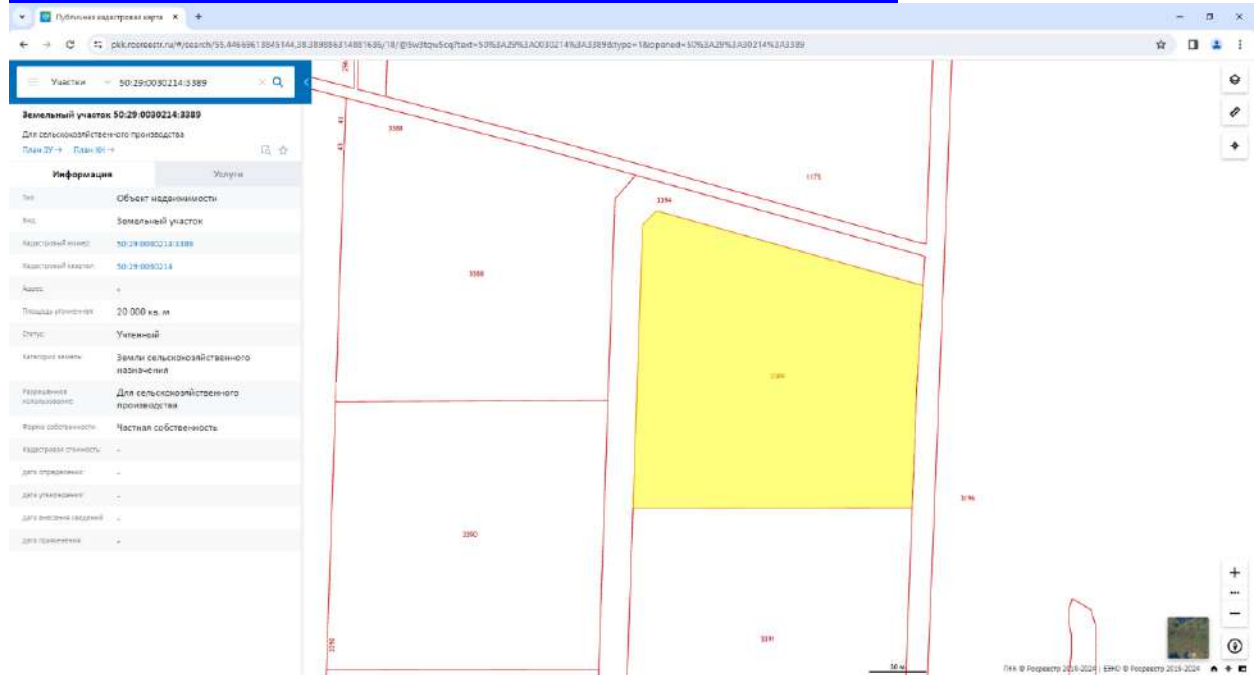
Появиться

3M

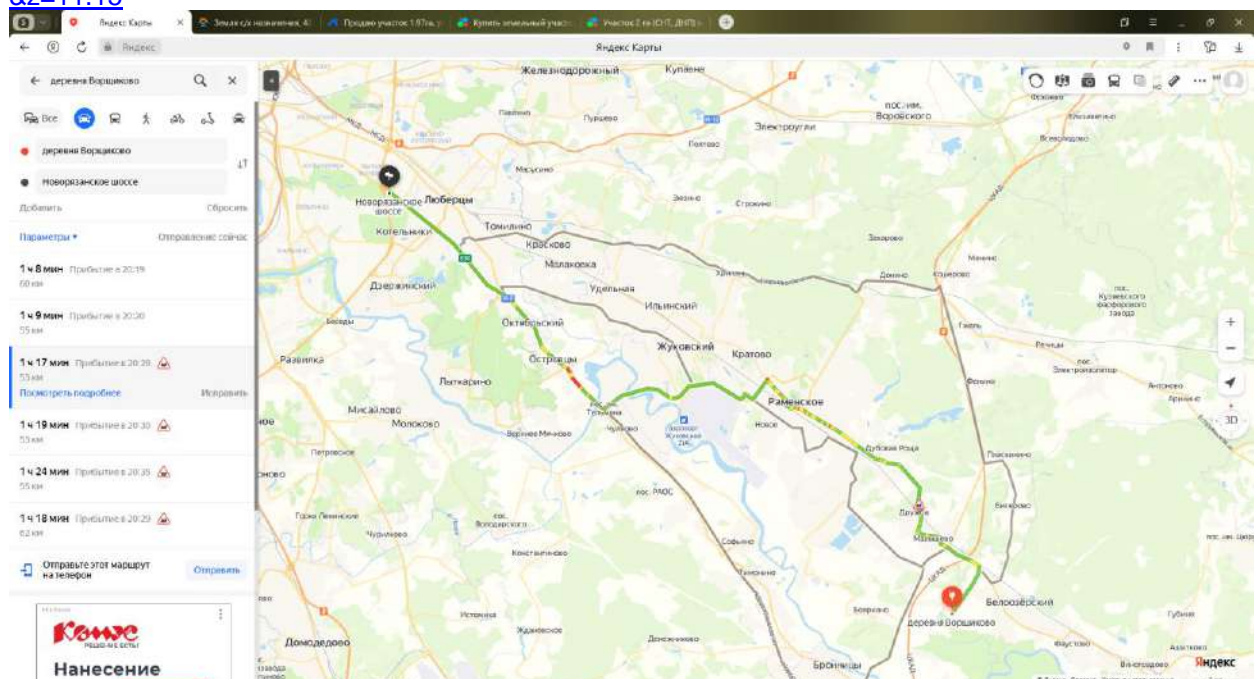
С промокодом PRIZ10
Успейте до 31 марта
Оформить

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.44669613845144.38.389886314881636/18/@5w3tqw5cq?text=50%3A29%3A0030214%3A3389&type=1&opened=50%3A29%3A0030214%3A3389>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.187316%2C55.583617&mode=routes&rtext=55.457174%2C38.374969~55.684782%2C37.836919&rtn=2&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1MzA2MTEzNRKKAAdCg0L7RgdGB0LjRjywg0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQutCw0Y8g0L7QsdC70LDRgdGC0YwslNCz0L7RgNC-0L7RgdC60L7QuSDQvtC60YDRg9CzINCS0L7RgdC60YDQtdGB0LXQvdGB0LosINC00LXRgNC10LLQvdGPINCS0L7RgNGJ0LjQutC-0LLQviiKDFh_GUIVJdRdQg%2C%2C~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.15




17. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_153_ga_snt_dnp_3884044601

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



47 000 000 ₽
387 190 ₽ за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгу участком?


Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ПАО
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке

Сообщения


Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Об участке

Площадь: 153 сот. | Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, А-103, 29-й километр
Щелковское шоссе, 12 км



Скрыть карту

Описание

Категория земель: Земли населенных пунктов. Уточненная площадь: 15360 м2. Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства. Представляет собой треугольный участок земли, заросший кустарником. Расположен в южной прибрежной зоне озера Медвежий озеро. Далее с южной стороны расположены жилые дома частного сектора, за которыми проходит Щелковское шоссе. Участок пересекают две линии электропередач. Земельный участок имеет отдельный заезд - подход со стороны Щелковского

47 000 000 ₽
387 190 ₽ за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ПАО
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

Сообщения

Участок 1,53 га (ОНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

47 000 000 Р
307190 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНКГЛАД
Агентство
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

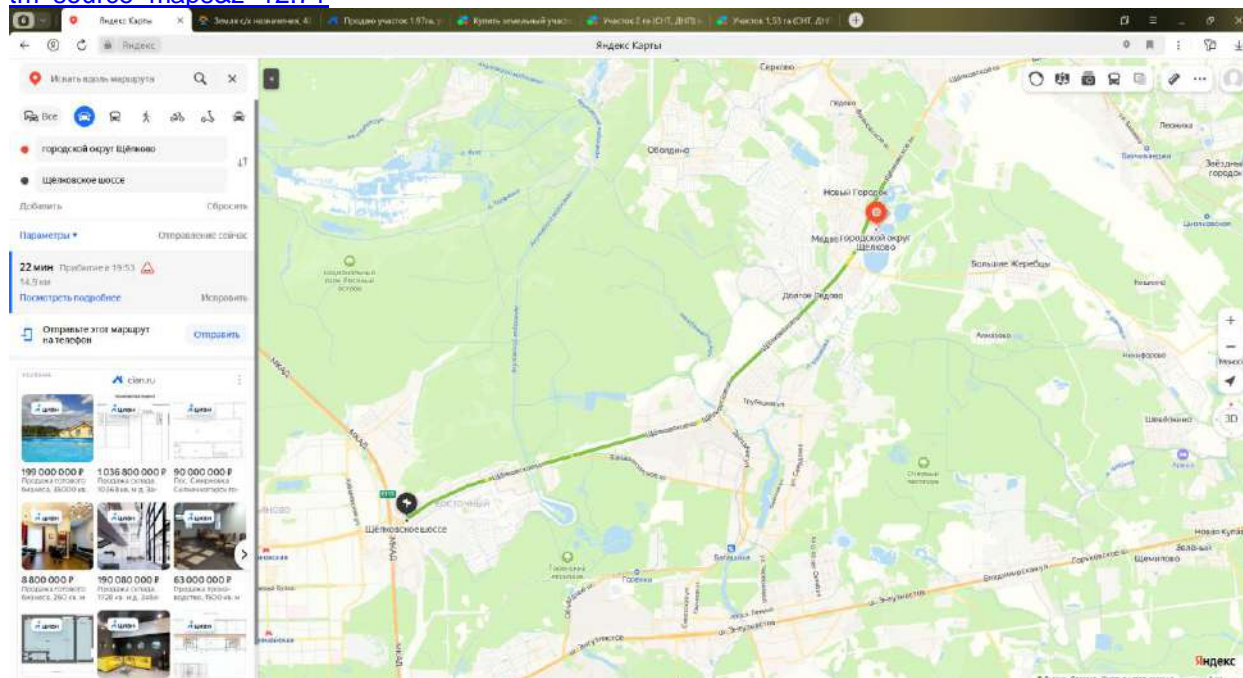
Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

№ 3884044091 - 6 марта в 15:48 - 210 просмотров (+11 сегмент)

Посмотреть

Сообщения

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=37.957327%2C55.840997&mode=routes&rtx=55.868190%2C37.996159~55.815211%2C37.844070&rtt=auto&ruri=-&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.71



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86693911083785.37.994055841274644/17/@5w3tqw5cq?text=50%3A14%3A0040345%3A69&type=1&opened=50%3A14%3A0040345%3A69>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0040345:69

Земельный участок 50:14:0040345:69
г.о. Московская, с/пос. Щелковский, с/пос. поселение Медведки-Озерное, д. Медведки-Озера
Для сельскохозяйственного производства

План 2У → План 6У →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040345:69
Кадастровый квартал:	50:14:0040345
Адрес:	г.о. Московская, р/н Щелковский, с/пос. поселение Медведки-Озерное, д. Медведки-Озера
Площадь участка:	15 360 кв. м
Степень:	Ранее учтенный
Назначение участка:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	23 750 924,8 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата уточнения:	-
дата вынесения решения:	20.12.2022
дата прекращения:	01.05.2023

18. https://www.avito.ru/beloozyorskii/zemelnye_uchastki/uchastok_272_ga_snt_dnp_2276750787

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП)

27 500 000 ₽
101 103 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 915 379-59-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Об участке

Площадь: 272 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Воскресенск, Белоозёрский, 1-й мкр-н
Вгорьевское шоссе, 44 км

27 500 000 ₽
101 103 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 915 379-59-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

Описание

Категория - земли населенных пунктов ВРИ - для сельскохозяйственного, рыболовства, садоводства, склады и т.д.


чтобы перевести в ИЖС, нужно межевание на участки с меньшей площадью.

Замечательный участок, расположен в центре поселка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в одних руках более 10 лет, налога на продажу нет.

Земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту по границе ЛЭП 10, рядом выход ГАИ, вода рядом БОЙПЕРНАЯ поселка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный водоем примерно 80х30, соседний участок 60 соток - продан соответственно цене этого, успеете купить!

Объявление от собственника, без посредников.

Участок 2,72 га (СНТ, ДНТ) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельного участка в Белоозёрском | Авито



27 500 000 Р
101103 Р за сотку
или предложите свою цену

8 915 379-59-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

Описание

Категория - земли населенных пунктов БРи - для сельскохозяйственного, рыболовства, орошения, склады и т.д.

чтобы перевести в ИЖС, нужно межевание на участки с меньшей площадью.

Замечательный участок, расположен в центре посёлка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в одних руках более 10 лет, налога на продажу нет, земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту, по границе ЛЕП 10, рядом выход ГАЗ, вода рядом БОЙЛЕРНАЯ посёлка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный водоём примерно 80х30, соседний участок 60 соток - продан соответственно цены этого, успевайте купить!

Объявление от собственника, без посредников.

Зачните это Ваш вариант?

27199 кв. метров своей земли в близком Подмосковье.

Юридически чистый!

Выгодное вложение средств!

Покупайте сейчас, земли больше не становится...

Хорошему человеку - хорошую скидку

№ 2275750787 - 7 метров в 99-97 - 1168 просмотров (+0 сегодня)

Позвонить

Сообщения


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.45358944494336.38.46364754503579/17/@5w3tqw5cq?text=50%3A29%3A0030107%3A328&type=1&opened=50%3A29%3A30107%3A328>

Участки - 50.29.0030107.328

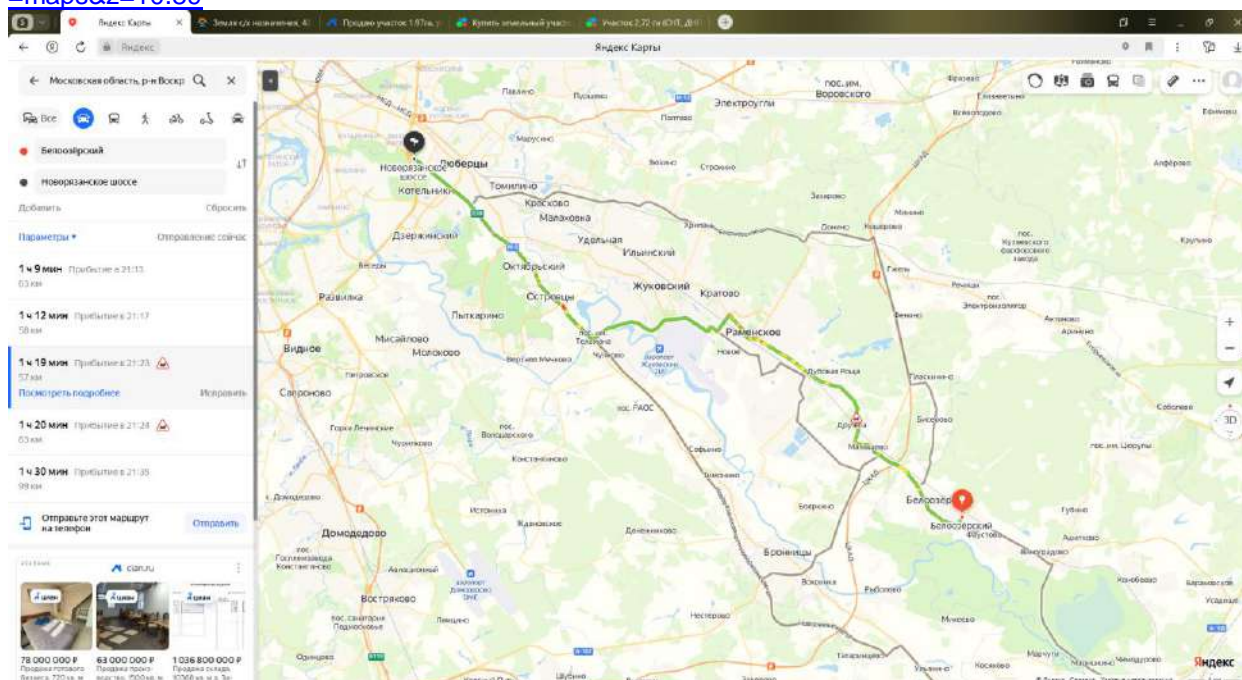
Земельный участок 50.29.0030107.328
для сельскохозяйственного, рыболовства, орошения и водоснабжения
Для сельскохозяйственного производства

План 29 → План 99 →

Информация	Участки
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50.29.0030107.328
кадастровый номер	50.29.0030107
адрес	обл. Московская, р-н Воскресенский, в районе п. Белоозёрский
площадь участка	27 199 кв. м
статус	Учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
предназначение использования	Для сельскохозяйственного производства
форма собственности	-
кадастровая стоимость	42 974,42 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	26.12.2022
дата принятия	01.03.2023




https://yandex.ru/maps/?ll=38.227413%2C55.541760&mode=routes&rtxt=55.452888%2C38.463936~55.684801%2C37.836695&rt=2&rtt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.89




19. https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2518934954

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земельных участков в Воскресенске | Авито

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 450 000 Р
10 000 Р за сотку
или [присвойте свою цену](#)

8 958 400-47-81

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Типы и Кв
Частное лицо
На Авито с мая 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Залустить рекламу

Авито

Об участке

Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение

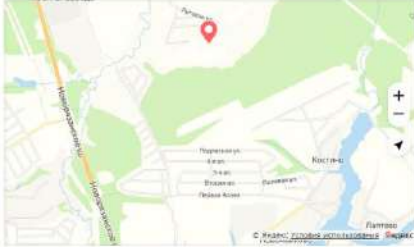
Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Новое

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земельных участков в Воскресенске | Авито

Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Новое
Давыдовское
Рязанское шоссе, 53 км

Скрыть карту



2 450 000 Р
10 000 Р за сотку
или [присвойте свою цену](#)

8 958 400-47-81

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Типы и Кв
Частное лицо
На Авито с мая 2012

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается участок 2,45 га, расположенный в Раменском районе МО, с. Давыдовское. Участок примыкает одной стороной к КТП "Новое Давыдовское", другой к лесному массиву. Участок сухой, правильной прямоугольной формы, ровный, земля обрытована. Газ, свет по границе. Круглогодичный подъезд. Возможные варианты использования: с/х производство, фермерское хозяйство, ЛПХ. При организации КФХ на участке возможно возведение жилого дома, высотой не более 3-х этажей. Или, учитывая примыкание к КТП, возможен перевод в другое назначение с возведением жилых/нежилых объектов и/или объектов инфраструктуры (ЛПХ, ИЖС, садоводство и пр.) и т.п.) Из Москвы, без пересадок, от станции м. Котельники можно доехать на автобусе № 358. Своим транспортом это займет всего 50 минут.

№ 2518934954 - сегодня в 11:35 - 1834 просмотра (+5 сегодня)

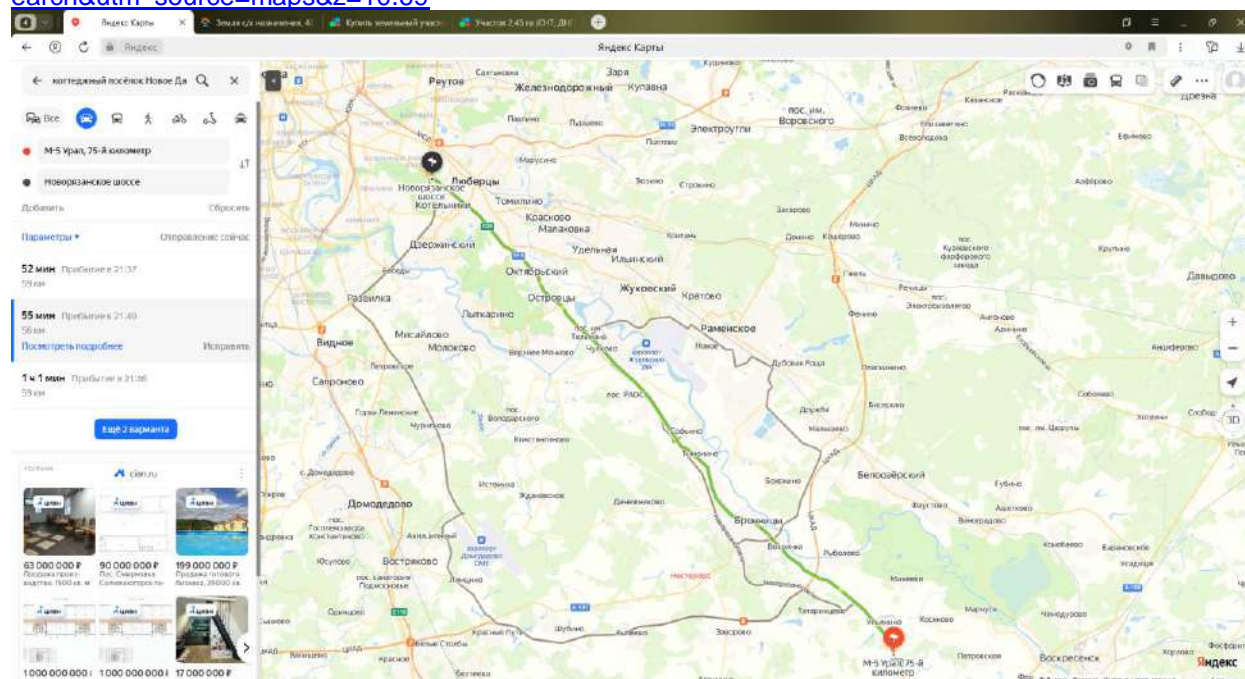
Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.333884154624016.38.46227603271636/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A23%3A0050448%3A20&type=1&opened=50%3A23%3A50448%3A20>



https://yandex.ru/maps/10750/ramenskoe/?ll=38.264626%2C55.535236&mode=routes&rttext=55.330494%2C38.443027~55.684777%2C37.836898&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.69



20.

https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_409_ga_promnaznacheniya_3579172241

Участок 4,09 га (промназначения) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

25 000 000 Р
61 125 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Получить уведомление
16% годовых в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 742-96-88

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгуетесь?
Когда можно посмотреть?

Аркадий Бобылев
Частное лицо
На Авито с ноября 2016

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Сообщения

Об участке

Площадь: 4,09 сот. Расстояние от МКАД: 59 км

Участок 4,09 га (промназначения) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

25 000 000 Р
61 125 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Получить уведомление
16% годовых в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 742-96-88

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгуетесь?
Когда можно посмотреть?

Аркадий Бобылев
Частное лицо
На Авито с ноября 2016

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., А-108, 267-й километр
Новорязанское шоссе, 59 км

Скрыть карту

Описание

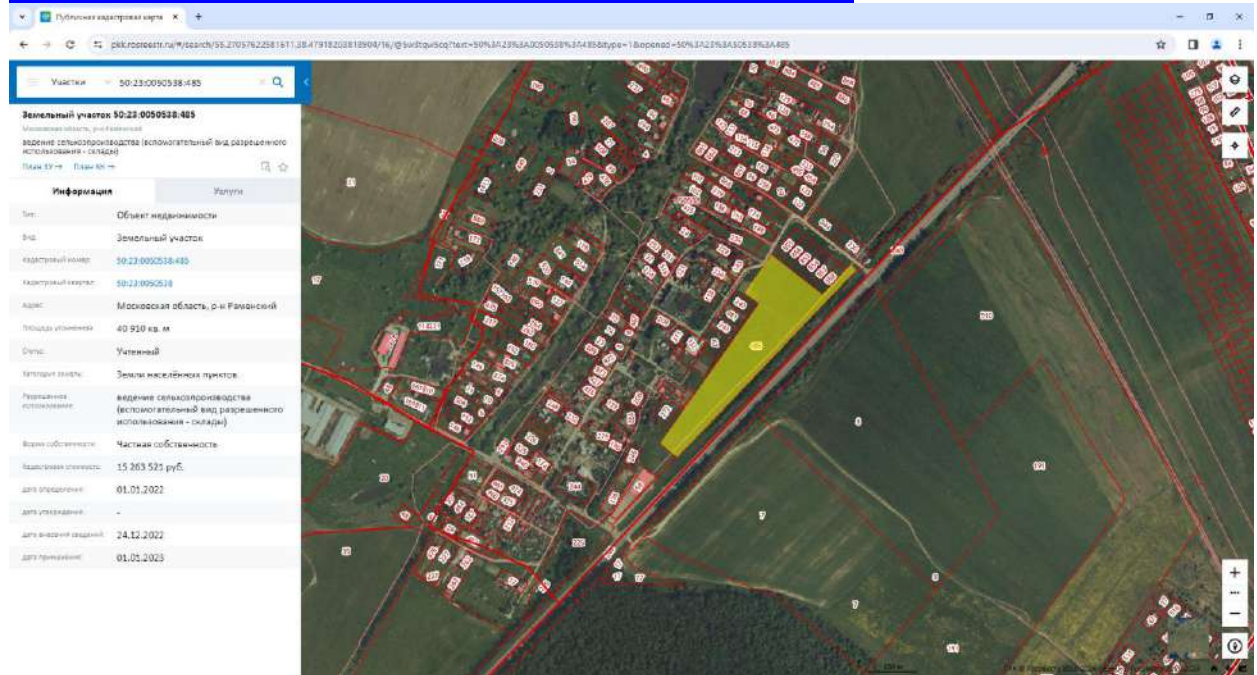
Продается участок в деревне Яньшино
Расположен вдоль трассы А108
Площадь: 4,1 га
Кадастровый номер: 50:23:0050538:685
Категория: Земли населенных пунктов
ВРИ: ведение сельскохозяйственного (вспомогательный вид разрешенного использования - склады)
Обращайтесь за дополнительной информацией

№ 3579172241 - номер в 15-43-153 просмотров (+3 сегодня)

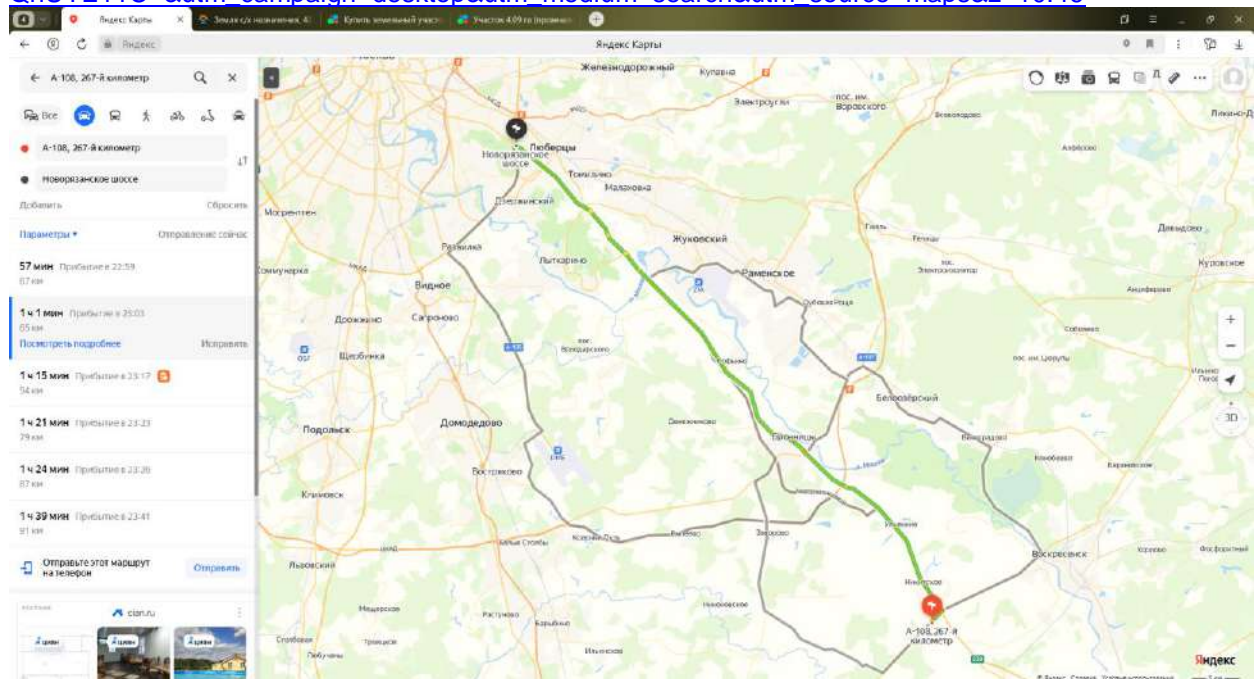
Посмотреть

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.27057622581611.38.47918203818904/16/@5w3tqw5cq?text=50%3A23%3A0050538%3A485&type=1&opened=50%3A23%3A50538%3A485>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.206875%2C55.482910&mode=routes&rtext=55.268646%2C38.476479~55.684782%2C37.836684&rtn=1&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgo0MDUyNjE4Mzk4EoQB0KDQvtGB0YHQUNGPLCDQnNC-0YHQvtC-0LLRgdC60LDRIyDQvtCx0LvQsNGB0YLRjCwg0KDQsNC80LXQvdGB0LrQuNC5INCz0L7RgNC-0LTRgdC60L7QuSDQvtC60YDRg9CzLCDQkC0xMDgsID2Ny3QuSDQvtC40LvQvtC80LXRgtGAIqoN6ecZQhUYE11C~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.46



21. https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_218_ga_snt_dnp_3114588132

Участок 2,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авито

Московская область, направились метро

Участок 2,18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

14 000 000 ₽
64 220 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 958 463-85-19

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с января 2017
Эксперт: -94,3 кг СО₂

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Об участке

Площадь: 218 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Сообщения

Участок 2,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авито

Московская обл., Раменский г.о., с. Верхнее Мачково
Рязанское шоссе, 15 км

Скрыть карту

14 000 000 ₽
64 220 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 958 463-85-19

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Наталья
Частное лицо
На Авито с января 2017
Эксперт: -94,3 кг СО₂

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

Описание

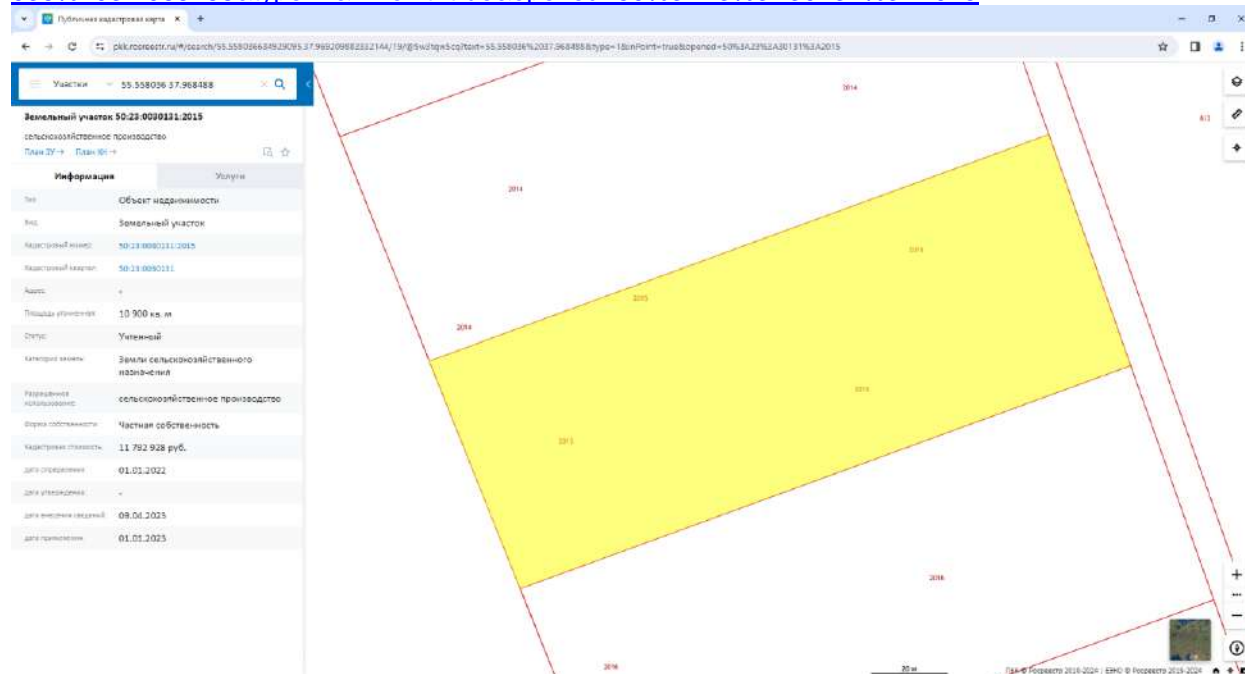
Продается земельный участок от Собственника 40 км от МКАД. Сельскохозяйственного назначения. Площадь 2 га 18 сот. Участок ровный, прямоугольной формы. Постройки и посадки нет (имеет вид луга). Постановлением от 01 марта 2022г. разрешено строительство жилых домов на землях сельскохозяйственного назначения. Если это необходимо для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Такую возможность дал Федеральный закон от 02.07.2021 №299-ФЗ. Удлинный вариант для фермерской деятельности и не только. Удобный подъезд к участку автомобильного транспорта. Правообладатель один взрослый собственник! Кадастровый номер: 50/23/0030131/2015. РАЗУМНЫЙ ТОРГ УМЕСТЕН!

№ 3114588132 - учаск в 18:54 - 949 просмотров (+8 фото)

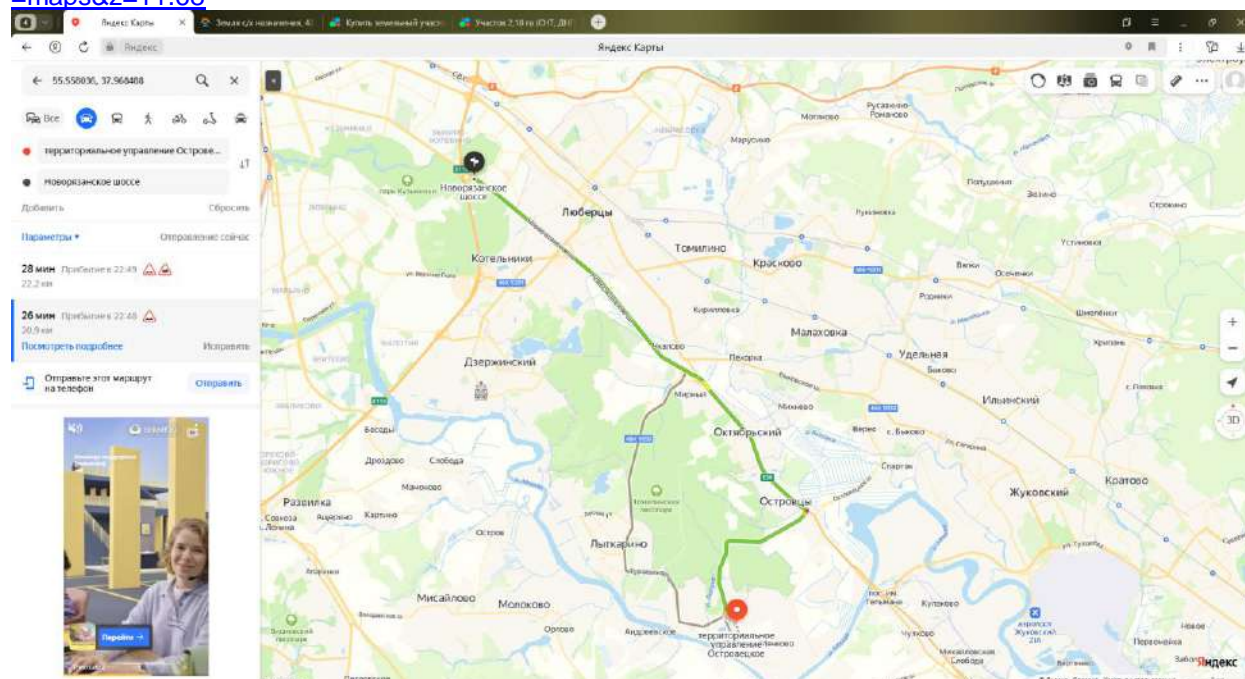
Похлопаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.558036634929095,37.969209882332144/19/@5w3tqw5cq?text=55.558036%2037.968488&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A30131%3A2015>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.027817%2C55.613675&mode=routes&rtxt=55.558036%2C37.968488-55.684801%2C37.836854&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.68



22. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1805131690

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку

2 999 000 Р
9 997 Р за сотку
или проследите свою цену

8 965 167-50-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Описание
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 10 объявлений
Документы проверены

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

Сообщения

Об участке

Площадь: 300 сот. | Расстояние от МКАД: 33 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, сельское поселение Царёвское

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

2 999 000 Р
9 997 Р за сотку
или проследите свою цену

8 965 167-50-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Заказать звонок

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Описание
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Завершено 10 объявлений
Документы проверены

3 объявления пользователя | Подписаться на продавца

Сообщения

Описание

Земельный участок в Московской области, от собственника 3 Га (30 000 кв.м). Кадастровый номер 50:14:0000000-683. Земли сельскохозяйственного назначения, Московская область, Щелковский район. Документы о собственности на руках. Всего 43 км. от МКАД!!! Транспортная доступность к участку из Москвы через ЦКАД или Ярославское направление. Щелковский район, дер. Огудново. Окружающая территория - с. Царево, д. Липовики, река Воря (с юга), лес (с севера). Участок свободен от строений. Возможность перевода участка в ИЖС. В округе наблюдается наличие электричества, канализации. Вы будете проводить время в живописном месте, где свежий воздух, лесные просторы и красивые прибрежные виды.

Координаты: 56.075187, 38.128729
Топ!!!

№ 1805131690: 7 марта в 12:33 - 3714 просмотров (+11 оценок) | Пожаловаться

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.075200775782406.38.12903534075137/18/@5w3tqw5cq?text=50%3A14%3A0000000%3A683&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A683>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0000000:683

Земельный участок 50:14:0000000:683
Московская область, Сергиево-Посадский район, СПК "Агрофирма Восток"
Для сельскохозяйственного производства

План 2D

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0000000:683
Кадастровый номер	50:14:0000000
Адрес	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Восток"
Площадь земельного участка	30 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Предельная стоимость	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	198 900 руб.
дата утверждения	01.01.2022
дата внесения сведений	-
дата прекращения	01.01.2023

30 м

План © Росреестр 2018-2024; ЕМС © Росреестр 2018-2024



23. https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_244_ga_snt_dnp_3627333408

Участок 2,44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Avito

5 000 000 ₽
20 492 ₽ за сотку
[или проследите свою цену](#)

8 958 619-30-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Юрий
Агентство
На Avito с июня 2014

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 244 сот. Расстояние от МКАД: 28 км

Сообщения

Участок 2,44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Avito

5 000 000 ₽
20 492 ₽ за сотку
[или проследите свою цену](#)

8 958 619-30-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Юрий
Агентство
На Avito с июня 2014

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., ТСН Колонтаево Клуб
Новоселинское шоссе, 28 км

Скрыть карту

Описание

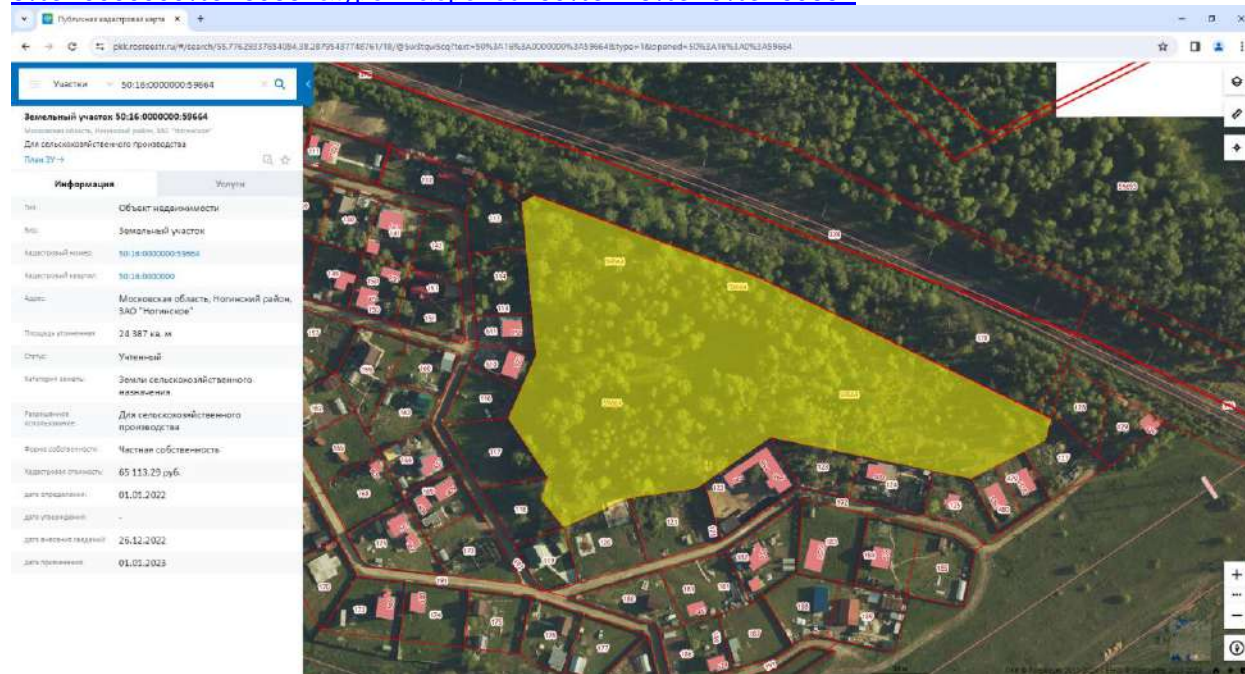
Земельный участок с/х назначения для сельскохозяйственного использования, внутри ДНП Терр., вдоль жд ветки, кадастровый номер 50:16:0000000-59654

№ 50:16:0000000-59654 - площадь 16:10 - 16:4 промотора (+4 сотки)

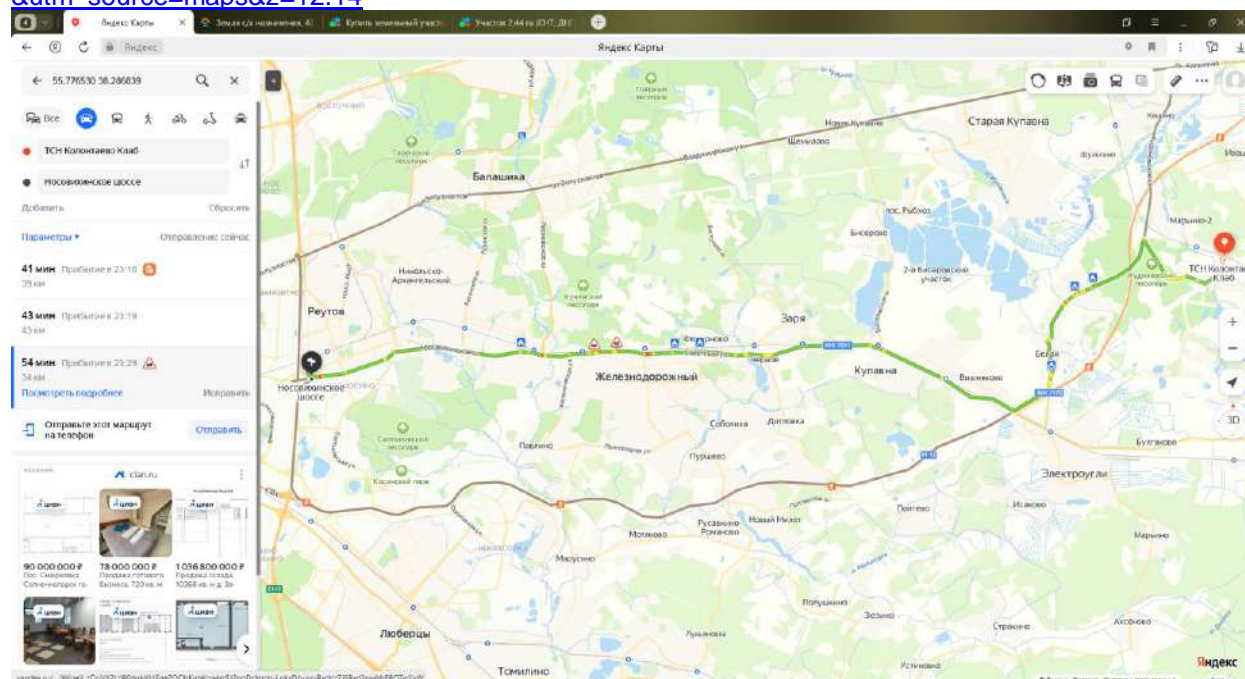
Посмотреть

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.77629337654084.38.28795437748761/18/@5w3tqw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A59664&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A59664>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.062883%2C55.744121&mode=routes&rtxt=55.776530%2C38.286839~55.744504%2C37.848230&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.14




24. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3719465666

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Avito

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 38 км

8 000 000 Р
40 000 Р за сотку
Платежи: ифавито
16% годовая в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 717-53-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

ООО Автора Проперте
Агентство
на Батю с марта 2020
Зарегистрировано 551 объявление
Решайте проблемы

37 обычных пользователей
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Медведева Светлана

Халва
24 месяца рассрочки
у партнеров на ремонт


Avito HUGGIES
Вторая жизнь
маленьких вещей
#Huggies_помогает

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Avito

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, д. Огудново
Фрязновское шоссе, 38 км



Описание

Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 2 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникации (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС.

В шаговой доступности: школа, детский сад, Ozon, Wildberries, супермаркеты Петровича, Верный, Светофор, Магнит, кафе, остановка общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов.

К данному участку можно докупить 7 га по 4 млн руб / га

№ 3719465666 / 7 соток в 17-09-150 прогонках (+0 соток)

Показать

8 000 000 Р
40 000 Р за сотку
Платежи: ифавито
16% годовая в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 717-53-59

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

ООО Автора Проперте
Агентство
на Батю с марта 2020
Зарегистрировано 551 объявление
Решайте проблемы

37 обычных пользователей
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Медведева Светлана

Avito HUGGIES
Вторая жизнь
маленьких вещей
#Huggies_помогает

Отдавайте
вещи, из которых
вырос малыш

Получайте
подарки от Huggies

Участковать

Сообщения

Результаты поиска по запросу: участок 245 га (ОНТ, ДН) | Участок 1,2 га (ОНТ, ДН) | Участок 2,5 га (ОНТ, ДН) | Купить земельный участок | Купить земельный участок | Купить участок 2000 м²

Купить участок 200 сот. Московская область, Щелковского городского округа, Огудинское деревня - база ЦИАН, объявление 297984593

Аренда Продать Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПНК**


Моделируемость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский городской округ > д. Огудинское > Щелковское шоссе

Обновлено: 28 фев. 18:56 > 18 комнат, 0 за год

Участок, 200 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Огудинское деревня 1/4 кл.ст.
 1/4. Расположено шоссе 45 км от МКАД 1/4. Щелковское шоссе 42 км от МКАД

В избранное Добавить в избранное Поделиться ссылкой



6 фото

8 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 40 000 €/кв.м

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения на др.аут

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Агентство недвижимости Аэора Проперти

Документы проверены

На связи 8 лет

Объявлено в работе 90

ЮТ Рашетово Park

Ресторан (от 399 руб.) и в своем премиальном комплексе на Рублевском шоссе, 35 мин от МКАД-Сити

181-й Ленинский Район, Рашетово, в пешей доступности 000-4300 руб

Бетонное здание - Новая Гига

Дом 150-400 м² в поселке бизнес-класса на Новой Риге. Предпочтительна застройка от 20 млн 2

Плоская земля
200 сот.

Лот 114. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 2 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникация (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС.

В шаговой доступности школы, детский сад, Ozon, Wilberries, супермаркеты Пятёрочка, Верный, Светофор, Малица, кафе, остановки общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой.

[Узнать больше](#)

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 665 253-00-61

Об участке

Площадь	200 сот.	Канализация	Нет
		Электричество	Есть
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

8 000 000 ₽

[Считать за оптимальную цену](#)

Цена за метр: 40 000 ₽/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для заявки, сообщения мы добудем

Если хотите оставить заявку [напишите нам](#)

АГРА ПРО РЕАЛТИ

Агра Про Реперти

Документы проверены

на сайте: 5 лет

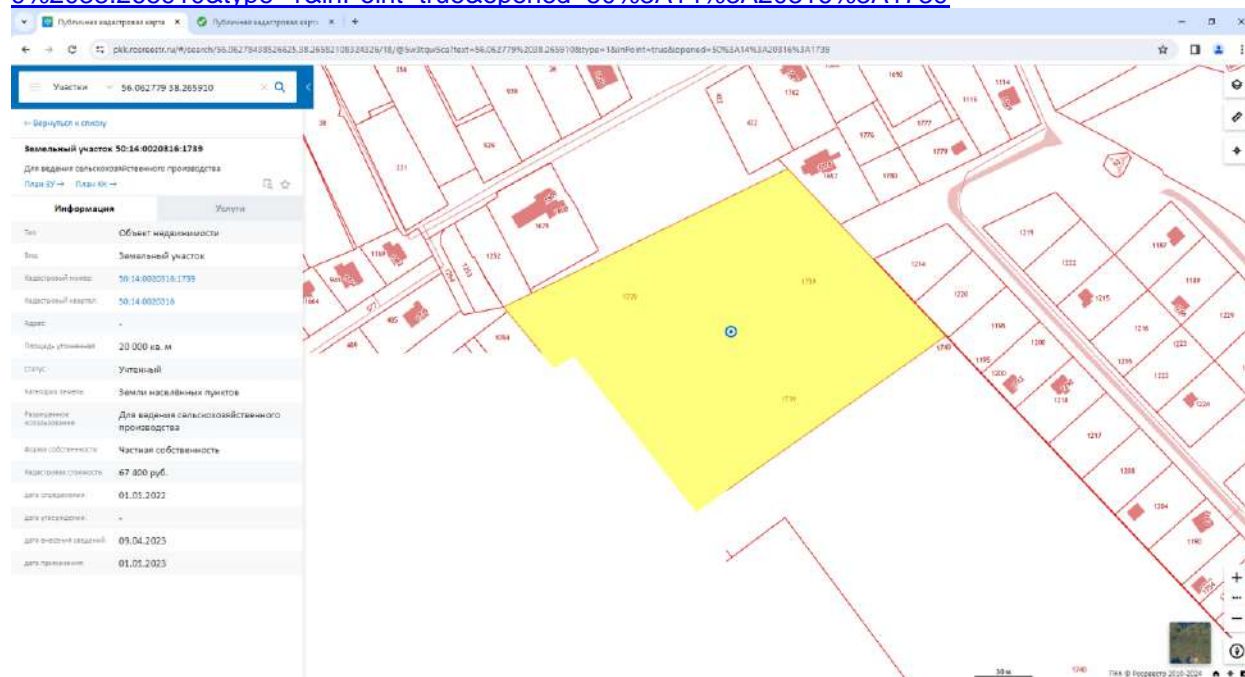
Объекты в работе: 90

КП Papushevo Park

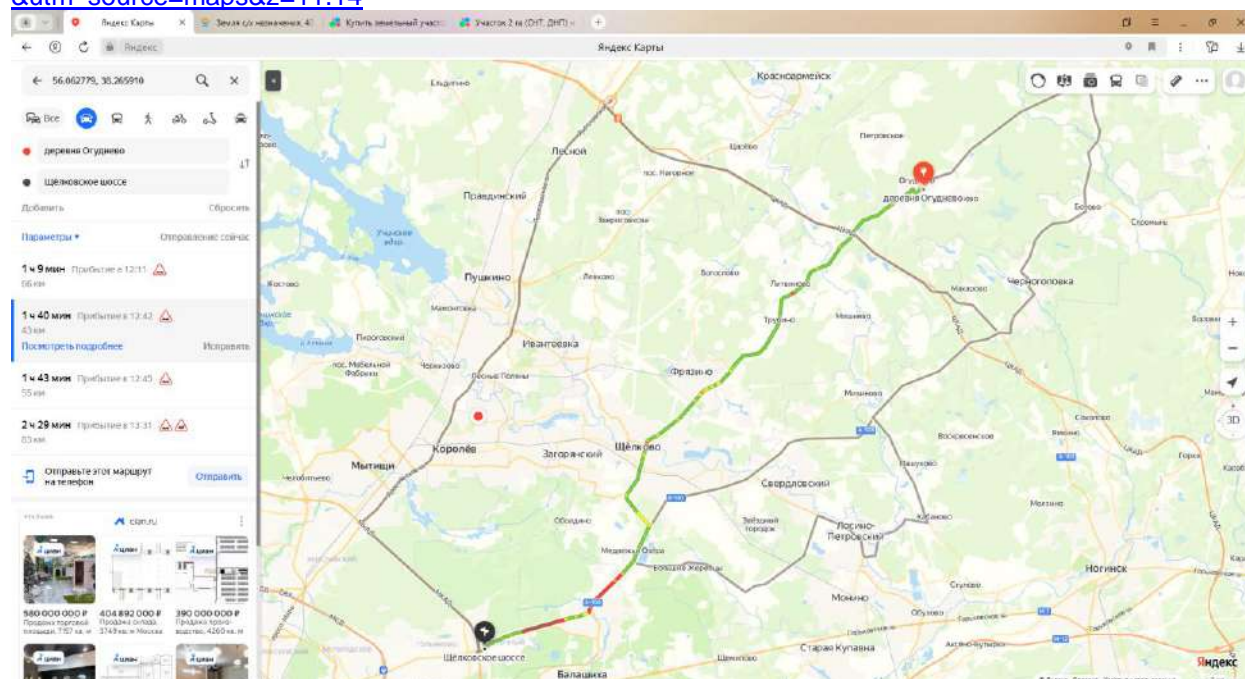
Розумительный 399 кв. м в 15 мин. от метро, 10 мин. от МКАД, 35 мин. от Москвы-Сити

Сдача 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689,

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.06278438526625.38.26582108324326/18/@5w3tqw5ca?text=56.062779%2038.265910&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1739>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.107332%2C55.960348&mode=routes&rtxt=56.062779%2C38.265910~55.815218%2C37.844080&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.14



25. https://www.avito.ru/chernogolovka/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_2902499478

Участок 37 га (СНТ, ДНП) на продажу в Черноголовке | Продажа земельных участков в Черноголовке | Avito

37 000 000 Р

10 000 Р за сетку или проследите свою цену

После: ипотека

Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день Подобрать

8 966 044-33-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотр? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ИП Скажи

Агентство на Avito с ноября 2013

Заверено 4 объявления

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Вячеслав Анатольевич

Халва

24 месяца рассрочки у партнеров на ремонт

Avito HUGGIES

Вторая жизнь маленьких вещей #Huggies_помогает

Сообщения

Участок 37 га (СНТ, ДНП) на продажу в Черноголовке | Продажа земельных участков в Черноголовке | Avito

37 000 000 Р

10 000 Р за сетку или проследите свою цену

После: ипотека

Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день Подобрать

8 966 044-33-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотр? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ИП Скажи

Агентство на Avito с ноября 2013

Заверено 4 объявления

Реквизиты проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Вячеслав Анатольевич

Avito HUGGIES

Вторая жизнь маленьких вещей #Huggies_помогает

Отдавайте вещи, из которых вырос малыш

Получайте подарки от Huggies

Участковать

Сообщения

Об участке

Площадь: 3700 сот.

Расстояние от МКАД: 47 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Щёлковское шоссе, 47 км

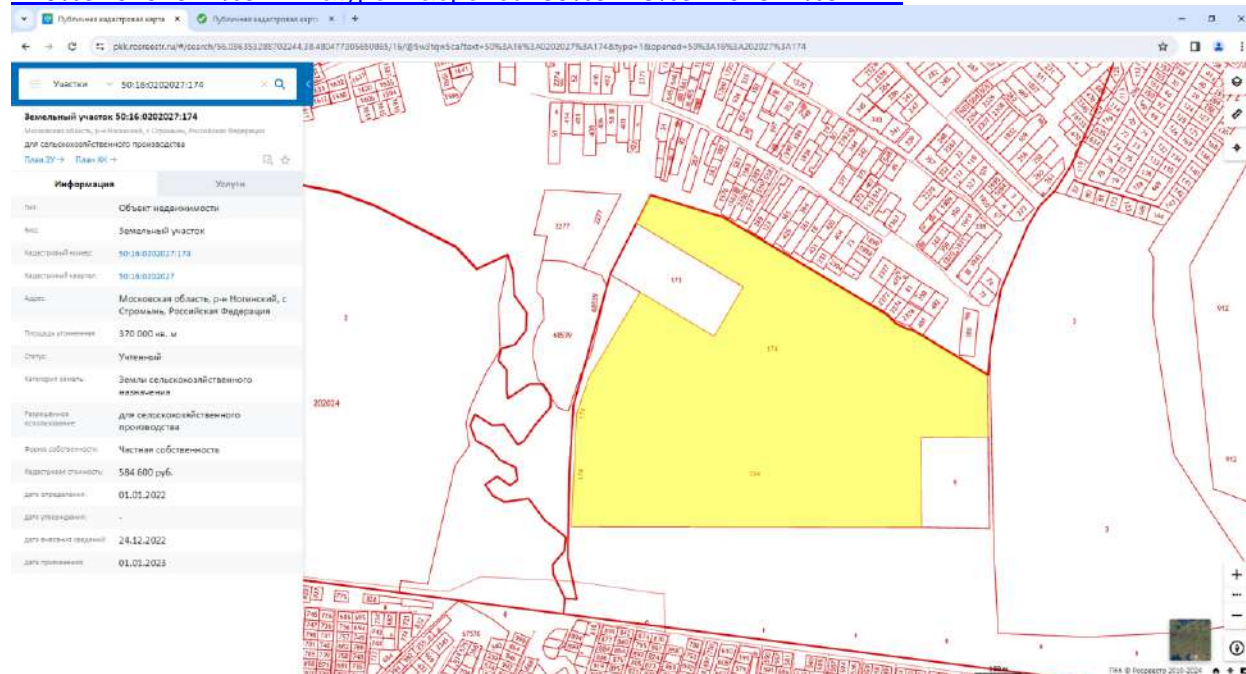
Описание

Продажа земельного участка сельскохозяйственного назначения СНС, для ведения сельскохозяйственного производства площадью 37 гектар. Свет, газ по границе с разных сторон.

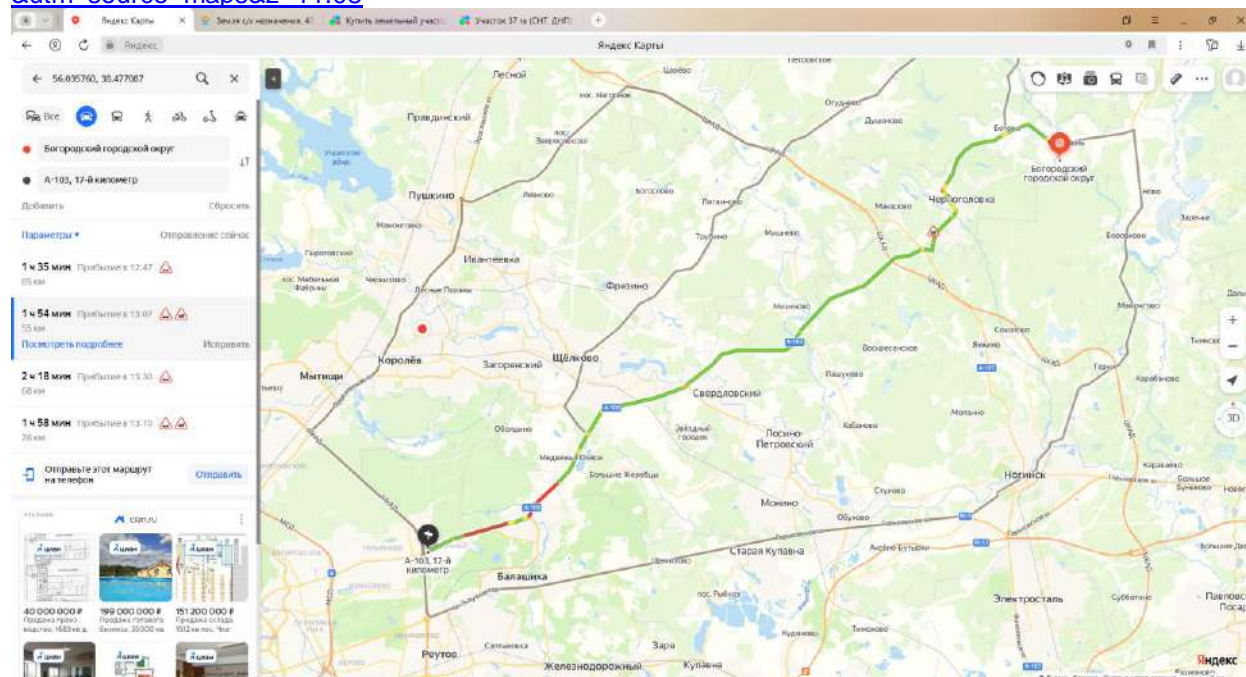
№ 2902499478 - 7 марта в 18:42, 723 просмотра (+0 сигналов)

Пожаловаться

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.036353288702244.38.480477305650865/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0202027%3A174&type=1&opened=50%3A16%3A0202027%3A174>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.174587%2C55.913290&mode=routes&rtxt=56.035760%2C38.477087~55.815376%2C37.844399&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.08



26. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3987_ga_snt_dnp_297211957

Участок 39,87 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

40 000 000 ₽
10 033 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 958 710-52-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2015
Эксперт: -1,64 тона CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3987 сот. Расстояние от МКАД: 5 км

ТИНЬКОФФ

Новый день — новый кэшбэк
До 40% за покупки с Нашим днем

Avito HUGGIES

Вторая жизнь маленьких вещей
#Huggies_помогает

Сообщения

Участок 39,87 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

40 000 000 ₽
10 033 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 958 710-52-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2015
Эксперт: -1,64 тона CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3987 сот. Расстояние от МКАД: 5 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Зубово
Ярославское шоссе, 5 км

Скрыть карту

Описание

Участок 39,87 Га земли сельхозназначения. Район д. Зубово, родом река, лес. Земля оформлена в собственность. Цену готовы обсудить с реальным покупателем. 200 метров от бетонной дороги. По участку электричество. Идеальное место для фермерского хозяйства. Цена указана за весь участок

№ 297211957 · 9 марта в 12:48 · 286,8 просмотров (+6 сегодня)

Похлопотать

Avito HUGGIES

Вторая жизнь маленьких вещей
#Huggies_помогает

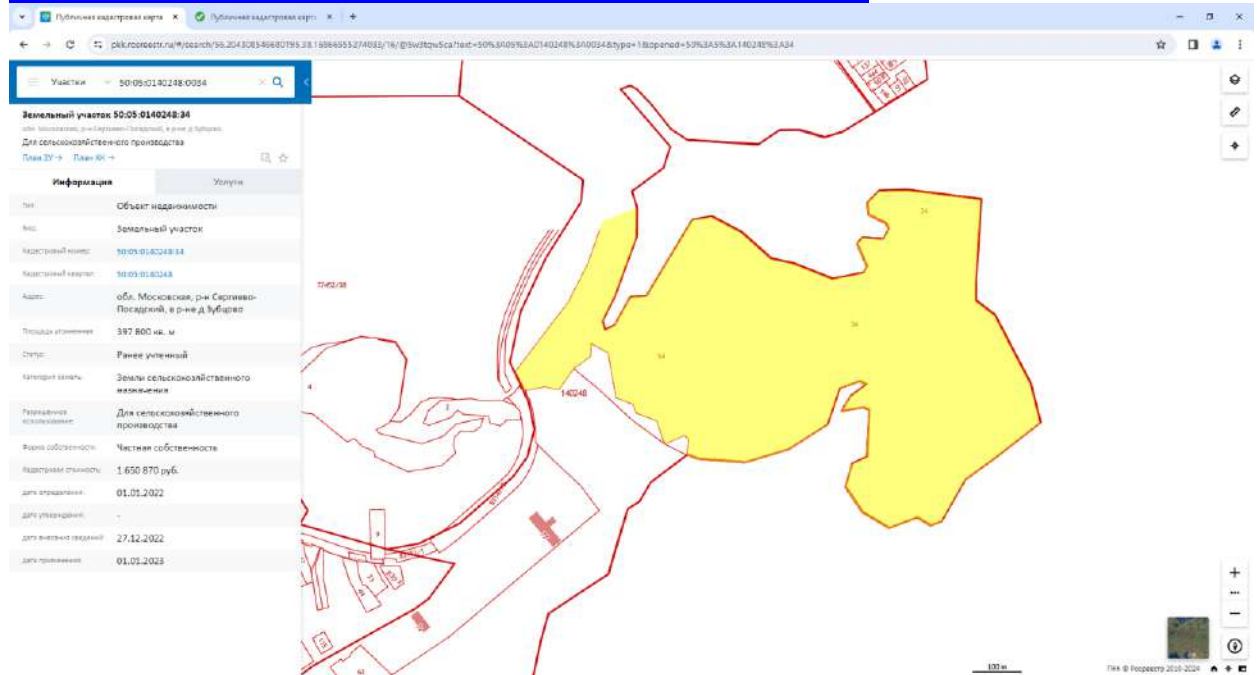
Отдавайте вещи, на которых вырос малыш

Получайте подарки от Huggies

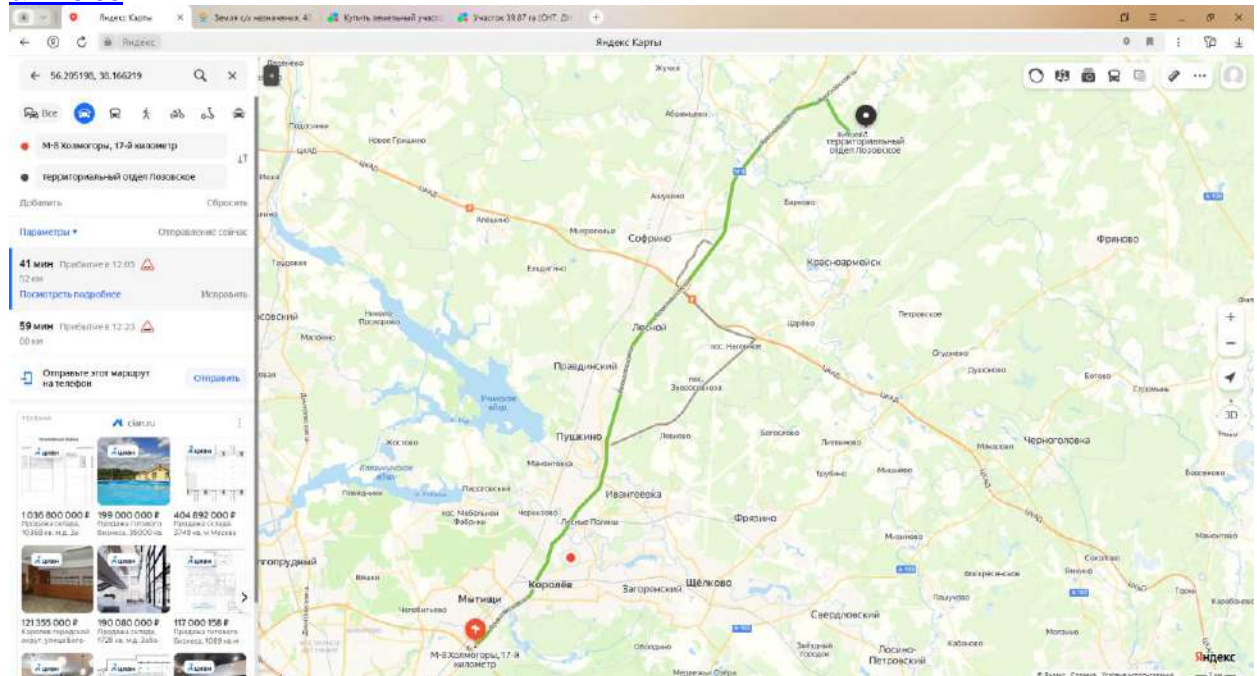
Участковать

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.204308546680195.38.16866555274033/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A05%3A0140248%3A0034&type=1&opened=50%3A5%3A140248%3A34>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.044222%2C56.054431&mode=routes&rttext=55.885347%2C37.731965~56.205198%2C38.166219&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.93




27. https://www.avito.ru/ostrovtsy/zelinnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_3703131538

Участок 2 га (промназначения) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Авито

Москва, Московская область, Островцы, направление, метро

Участок 2 га (промназначения)

Добавить изображение Сравнить Добавить записку



30 000 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
или проследите свою цену

Решение: [продать](#)
Платите меньше с картой МТС Банк
Подробнее

8 966 386-60-95

Написать сообщение
Отправит сейчас


Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще просмотреть? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Агентство
На Авито с декабря 2012
Заверено 105 объявлений
Документы проверены

6 объявлений пользователю
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Родные кварталы

Сообщения

Об участке

Участок 2 га (промназначения) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Авито


Москва, Московская область, Островцы, направление, метро

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Островцы, квартал 30137, с/п95/2
Рязанское шоссе, 14 км



Скрыть карту

Описание

Продаю земельные участки от 2 га. Новорязанское шоссе 16 км от МКАД, д. Островцы. СХ-3. Возможна смена категории и вида разрешенного использования. Круглогодичный асфальтированный подъезд, свет, газ, канализация, водоснабжение по границе участка. Подробнее по телефону

№ 3703131538 · 16 февраля 19:22 · 192 просмотра (+9 сегодня)

Пожаловаться

30 000 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
или проследите свою цену

Решение: [продать](#)
Платите меньше с картой МТС Банк
Подробнее

8 966 386-60-95

Написать сообщение
Отправит сейчас

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще просмотреть? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Сергей
Агентство
На Авито с декабря 2012
Заверено 105 объявлений
Документы проверены

6 объявлений пользователю
Подписаться на продавца

Родные кварталы
квартиры в Москве
от 6 млн руб

Сообщения

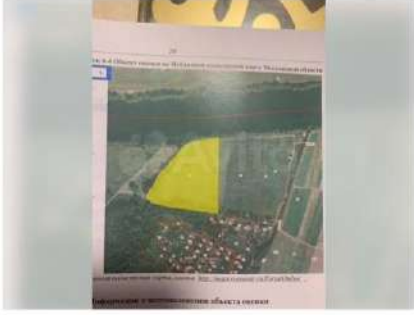


28. https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_3560031280

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 410 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., садовое некоммерческое товарищество Борьбуша
Рязанское шоссе, 43 км

11 000 000 Р

26 829 Р за сотку или просчитайте свою цену

Решите задачу: Скидка до 10 000 рублей с МТС Банком! Подробнее

Позвонить через Авито в 509 ххх хх хх

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотр? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Павел
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Годовой абонемент на хоккей

Участвуйте в розыгрыше с Tinkoff Black

ТИНЬКОФФ МИР 2024 / 2025

ТИНЬКОФФ

Вернем до 30% за страховку авт

Сообщения


Участок 4,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Об участке

Площадь: 410 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., садовое некоммерческое товарищество Борьбуша
Рязанское шоссе, 43 км



Описание

Кадастровый номер: 50:23:0050439. Продаётся участок от собственника. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешённого использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Расстояние до МКАД: 50 км. Асфальт до участка

№ 3560031280 - 11 февраля в 21:04 - 20% просмотра (+1 рейтинг)

Похлопаться

11 000 000 Р

26 829 Р за сотку или просчитайте свою цену

Решите задачу: Скидка до 10 000 рублей с МТС Банком! Подробнее

Позвонить через Авито в 509 ххх хх хх

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще просмотр? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Павел
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

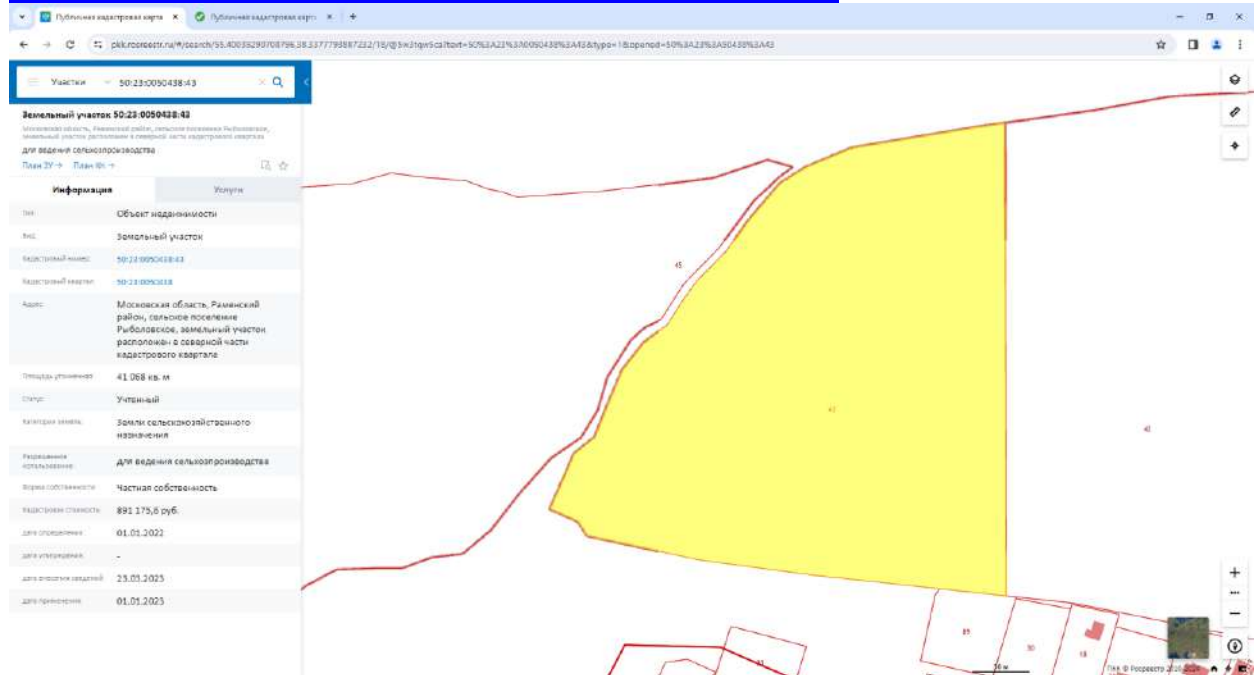
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

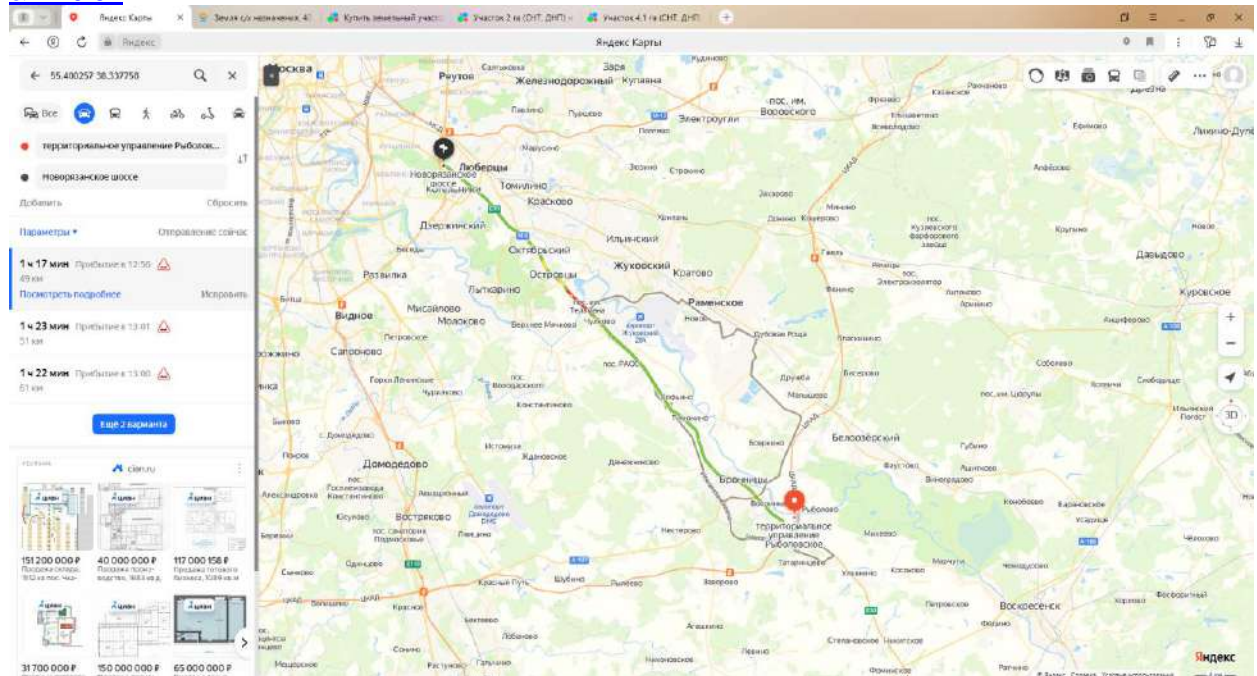
Вернем до 30% за страховку авто

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.40088180647553.38.339576468762715/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0050438%3A43&type=1&opened=50%3A23%3A0050438%3A43>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.282909%2C55.515532&mode=routes&rttext=55.400257%2C38.337758-55.684727%2C37.837055&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.57



29. https://www.avito.ru/bronnitsy/zelimnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3916154846

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Двиго

Avito

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

2 850 000 Р

14 250 Р за сотку или проследите свою цену

111 дней на лучшее предложение Подробнее

8 968 211-99-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгуем ли? Когда можно посмотреть?

Секционка Риэлтор На Авто с июня 2020 Документы проверены Эскизы - 102 кв.м.

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

Об участке

ТИНЬКОФФ

Годовой абонемент на хоккей

Участвуйте в розыгрыше с Tinkoff Black

ТИНЬКОФФ МИР 2024 / 2025

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Двиго

Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 40 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Вохринка
Рязанское шоссе, 40 км

Скрыть карту

Описание

Участок площадью 2 Га. Кадастровый номер 50:03:0050364/61, земли сельскохозяйственного назначения. Участок находится на границе города Бронницы и деревни Вохринка. Круглогодичный подъезд, газ на границе участка.

№ 3916154846. 13 февраля в 05:00. 367 просмотров (15 секунд) Показать

2 850 000 Р

14 250 Р за сотку или проследите свою цену

111 дней на лучшее предложение Подробнее

8 968 211-99-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгуем ли? Когда можно посмотреть?

Секционка Риэлтор На Авто с июня 2020 Документы проверены Эскизы - 102 кв.м.

2 объявления пользователя Подписаться на продавца

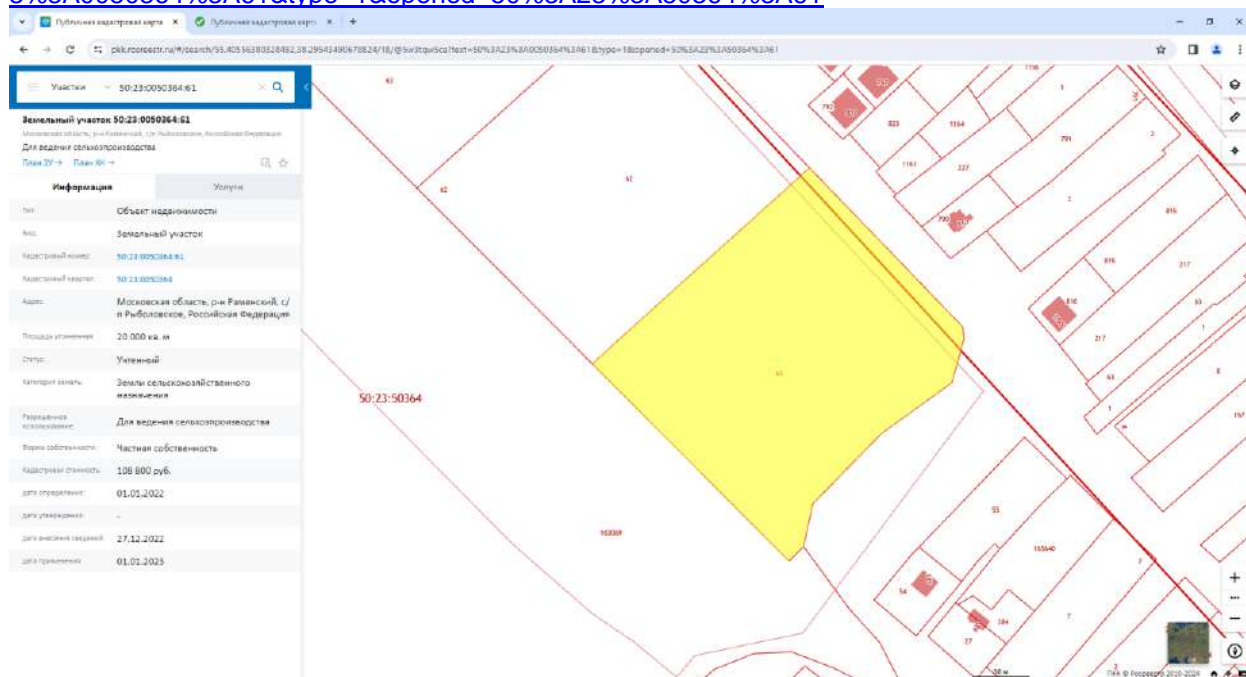
ТИНЬКОФФ

Каско с кэшбэком до 30%

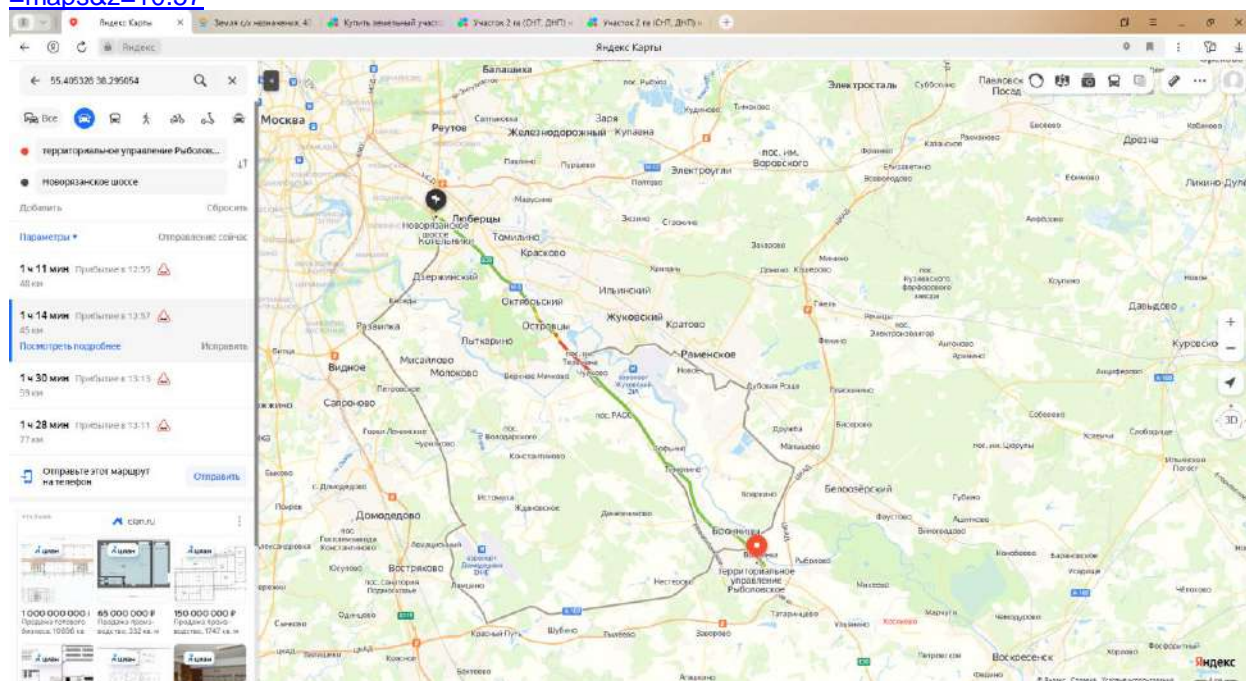
Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.40556380328492.38.29543490678824/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0050364%3A61&type=1&opened=50%3A23%3A50364%3A61>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.293349%2C55.553088&mode=routes&rtxt=55.405328%2C38.295054~55.684754%2C37.836860&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.57



30.

https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_14153_ga_promnaznacheniya_2900770485

Участок 141,53 га (промназначения)

750 000 000 ₽
52 992 ₽ за сотку
или проследите свою цену

8 958 794-21-89

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? Хотите купить?
Когда можно посмотреть?

Груз: Остаток
Агентство
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца
Контактное лицо:
Евгений

Об участке
Площадь: 14153 сот. Расстояние от МКАД: 26 км.

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., д. Бугаково, Светлая ул.
Новосовинское шоссе, 26 км

Скрыть карту

ТИНЬКОФФ
Годовой абонемент на хоккей
Участуйте в розыгрыше с Tinkoff Black

Родные кварталы
квартиры в Москве

Сообщения

Участок 141,53 га (промназначения) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

750 000 000 ₽
52 992 ₽ за сотку
или проследите свою цену

8 958 794-21-89

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? Хотите купить?
Когда можно посмотреть?

Груз: Остаток
Агентство
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца
Контактное лицо:
Евгений

Описание
Земельный участок в процессе перевода в промназначение.
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер: 50-16-0000000-72434
Площадь: 1415394 кв. м
Цена 15 000 000 за один гектар!
Описание: Открытый земельный участок неправильной формы на первой линии Новосовинского шоссе, г. Электротехники, 26 км от МКАД
Граничит с крупнейшим в Московской области контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ»
Коммунальные: согласно ГПЗУ

№ 2900770485 - 21 февраля в 10:25 - 2802 просмотра (+1 сегодня)

Пожалуйста

Родные кварталы
квартиры в Москве
от 6 млн руб

Сообщения

Участки

50:16:0000000:72434

🔍

Земельный участок 50:16:0000000:72434

Многоквартирный, р.н.

Хозяйство и переработка сельскохозяйственной продукции

План 2D →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:16:0000000:72434

Кадастровый номер:

50:16:0000000

Адрес:

Московская область, р.н. Истринский

Площадь участка:

1 415 394 кв. м

Статус:

Участок

Категория земель:

Земли сельскохозяйственного назначения

Назначение использования:

Хозяйство и переработка сельскохозяйственной продукции

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

806 274 897,64 руб.

Дата определения:

01.05.2022

Дата утверждения:

-

Дата вступления в силу:

27.02.2024

Дата прекращения:

06.02.2024

The screenshot shows the Yandex Maps application interface. The main map displays a route from the Bogorodskiy district (Богородский район) to the Nizhny Novgorod district (Нижегородский район). The route is highlighted in green and yellow, indicating different road types. The travel time is 38 minutes, and the distance is 33 km. The map includes various landmarks, roads, and a sidebar with additional information. The sidebar on the left shows the route details, including the start and end points, travel time, and distance. The bottom of the screen shows a list of properties for sale, with prices ranging from 4,000,000 to 121,895,000 rubles.

31. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_782615743

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Avito

Поиск по объектам

Москва, область, Красноармейск, направление, метро

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 000 000 ₽
12 500 ₽ за сотку
или проследите за ценой

8 958 615-89-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был покупатель?

Когда можно посмотреть?

Яна Виноградова
Частное лицо
Не Авито с февраля 2016
Эксперт: -87 кг СОС

22 объявления пользовались

Подписаться на продавца

ПОСЕЛОК
НА ПОВОРОЖСКОМ
ПОССЕ

ART HOUSE
ПОСЕЛОК В ЛЕСУ

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Сообщения

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Avito

Поиск по объектам

Москва, область, Красноармейск, направление, метро

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 000 000 ₽
12 500 ₽ за сотку
или проследите за ценой

8 958 615-89-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был покупатель?

Когда можно посмотреть?

Яна Виноградова
Частное лицо
Не Авито с февраля 2016
Эксперт: -87 кг СОС

22 объявления пользовались

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Куровское
Ярославское шоссе, 63 км

Скрыть карту

Описание

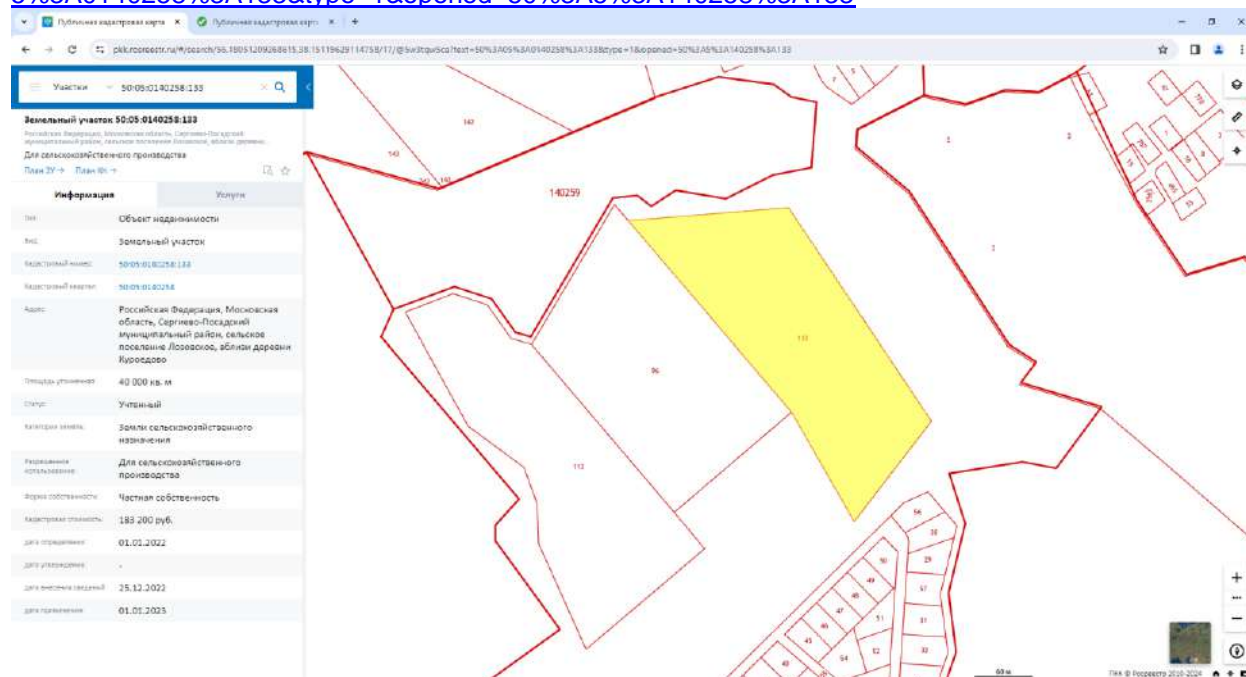
сельхозназначения..... рядом с деревней Куровское ...

№ 782615743 - 28 февраля в 20:39 - 1816 просмотров (-3 сообщения)

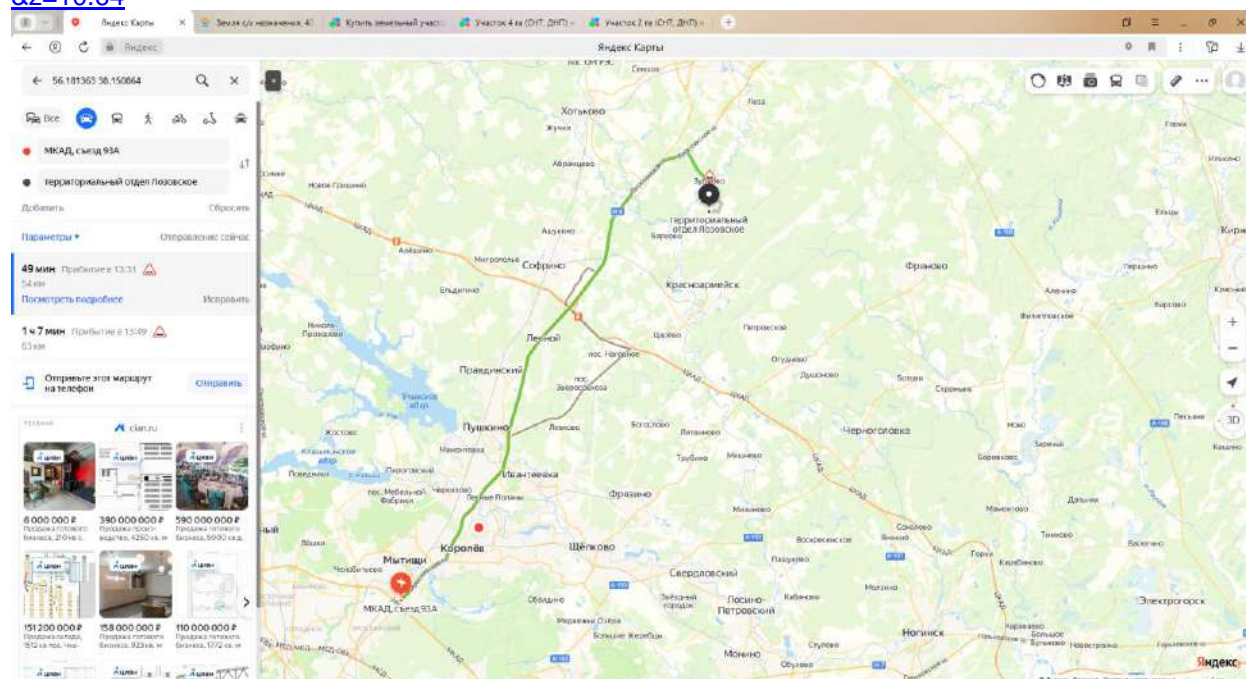
Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.18051209268615.38.15119629114758/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A05%3A0140258%3A133&type=1&opened=50%3A5%3A140258%3A133>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.217516%2C56.053165&mode=routes&text=55.885605%2C37.732466~56.181363%2C38.150864&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.64



32. https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4097640168

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

6 000 000 ₽
15 000 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)
Почему выгодно
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 980 699-52-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще раз просмотреть? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Михаил Сурин
Частное лицо
На Авито с сентября 2019

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Бухгалтер на аутсорсе
от 1 200 ₽ в месяц

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

6 000 000 ₽
15 000 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)
Почему выгодно
Бесплатные переводы для бизнеса
Подробнее

8 980 699-52-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще раз просмотреть? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Михаил Сурин
Частное лицо
На Авито с сентября 2019

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., с. Водкинское
Ярославское шоссе, 41 км

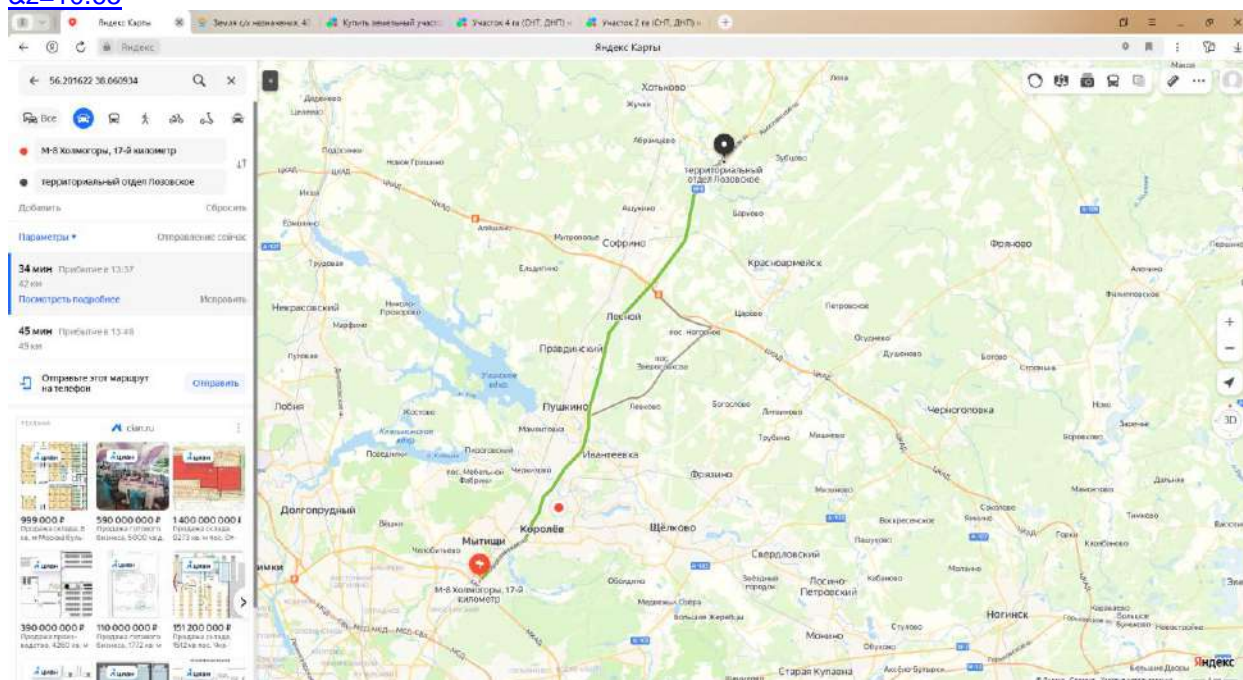
Описание

Для сельскохозяйственного производства 39922 м² – 50:05:0140153:57
Кадастровый номер 50:05:0140153:57
Присвоение кадастровой стоимости 01.01.2022
Площадь 39 922 м²
Введение в эксплуатацию 26.12.2022
Собственник. Применяют к соту. Участок обрабатывается. Документы в порядке. Торг

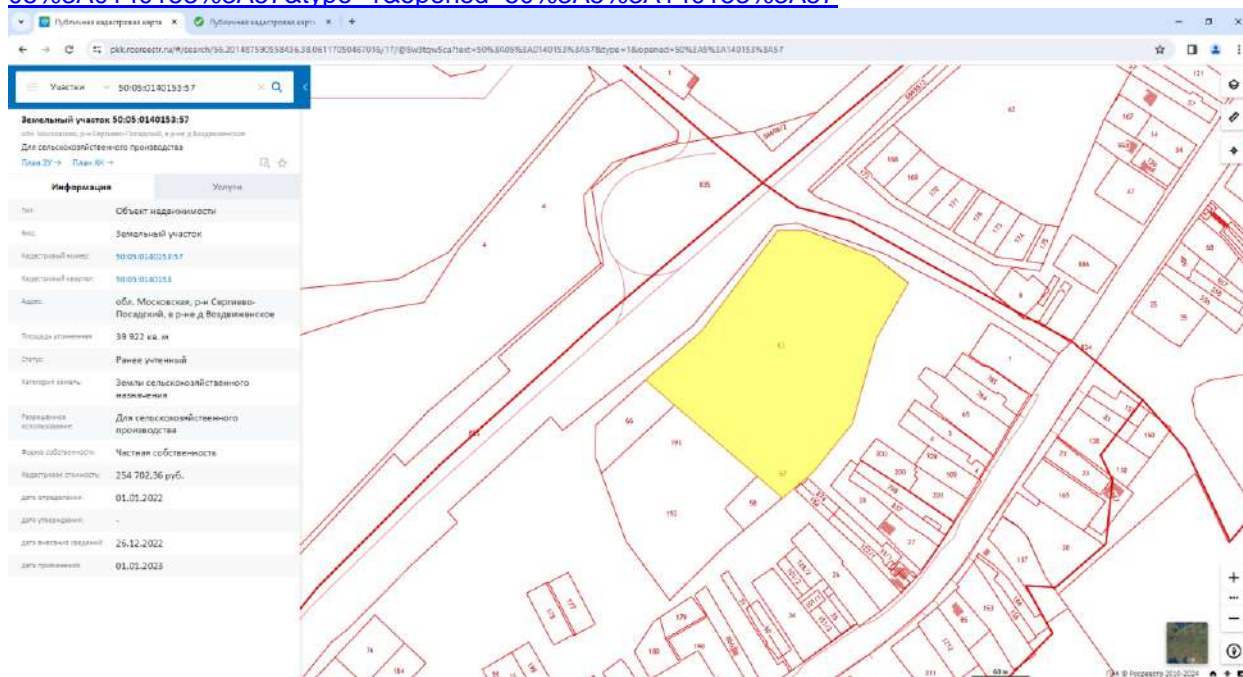
№ 4097640168 - 27 раз в 05:07 - 218 просмотров (+4 сегодня)

Появиться

https://yandex.ru/maps/?ll=38.102446%2C56.037305&mode=routes&rtxt=55.885528%2C37.732294~56.201622%2C38.060934&rtt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.65



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.201487590558436,38.06117050467016/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A05%3A0140153%3A57&type=1&opened=50%3A5%3A140153%3A57>




33. https://www.avito.ru/malahovka/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1282489788

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



18 000 000 ₽
90 000 ₽ за сотку

8 958 702-63-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Есть продажи? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Компания «Землепользователи и фермеры Подмоскovie»
Агентство
На Авито с октября 2008

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Сообщения

Об участке


Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Люберец, садоводческое некоммерческое товарищество Ветеран, 20
Бакинской шоссе, 9 км



Скрыть карту

Описание

Продаются земельные участки от 2 га под усадьбу, ферму и др. использование.

Участок расположен в 15-ти км от МКАД по Новорязанскому шоссе.

Размер участков от 2 га позволяет применять при строительстве смелые архитектурные и ландшафтные формы, при этом вести деятельность и возводить хозяйственные постройки. На участке можно построить усадьбу, эко-ферму. Уникальность участка состоит в том, что мы предлагаем формат загородного хозяйства при наличии всех необходимых городских коммуникаций и всего в 14 километрах от МКАД.

Большим плюсом является прекрасная экология данного района, не смотря на близость к Москве, участок расположен в стародавнем месте на

18 000 000 ₽
90 000 ₽ за сотку

8 958 702-63-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажи? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Компания «Землепользователи и фермеры Подмоскovie»
Агентство
На Авито с октября 2008

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито

18 000 000 Р
90 000 Р за сотку

8 958 702-63-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще раз привет! Торгу участком!

Когда можно посмотреть?

Компания «Земельладельцы и фермеры Подмоскья»
Агентство на Авито с октября 2008

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Александр

Компания «Земельладельцы и фермеры Подмоскья»
Участок 2 га СНТ (ДНП)
7 000 000 Р

Сообщения

№ 12826689788 - 5 марта 11:42 - 6219 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста

Описание

Продаются земельные участки от 2 га под усадьбу, ферму и др. использование.

Участок расположен в 15-ти км от МКАД по Новорязанскому шоссе.

Размер участков от 2 га позволяет применять при строительстве смелые архитектурные и ландшафтные формы, при этом вести деятельность и возводить хозяйственные постройки. На участке можно построить усадьбу, эко-ферму. Уникальность участка состоит в том, что мы предлагаем формат загородного хозяйства при наличии всех необходимых городских коммуникаций и всего в 14 километрах от МКАД.

Большим плюсом является прекрасная экология данного района, не смотря на близость к Москве, участок расположен в стародавнем месте на живописном берегу реки Пехорка в окружении сосен и луговой растительности. В 20 веке Малаховка развивалась как поселок, в котором летом жила партийная номенклатура и расположились «генеральские дачи». Ещё большим преимуществом является наличие социальной инфраструктуры посёлка Малаховка (2 км) и ближайших городов Люберец (7 км) и Жуковского (11 км).

Земельный участок обеспечен газом и электричеством (газораспределительный пункт находится по границе участка, получены предварительные технические условия на подключение 100 кВт электроэнергии).

Кадастровые номера земельных участков:
50:22:0030401:3578 и др.

Стоимость участка: от 18 000 000 рублей.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.63967072625981,37.96885301330699/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A2%3A0030401%3A3578&type=1&opened=50%3A22%3A0030401%3A3578>

Публичная кадастровая карта

Участки — 50:22:0030401:3578

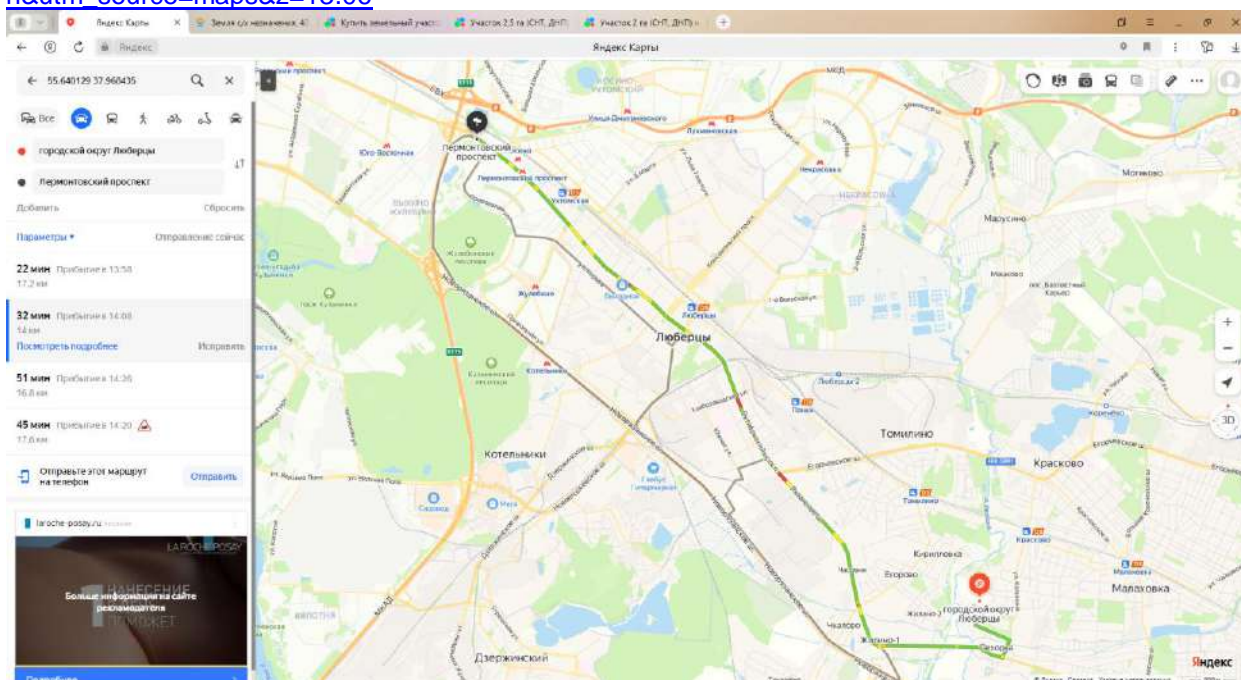
Земельный участок 50:22:0030401:3578
Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	Удостоверение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:22:0030401:3578
Кадастровый квартал	50:22:0030401
Адрес	-
Площадь участка	21 600 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	130 680 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата учета	-
Дата вступления в силу	05.04.2023
Дата прекращения	24.03.2023



https://yandex.ru/maps/10738/lubercy/?ll=37.911059%2C55.671847&mode=routes&rtext=55.640129%2C37.968435~55.706401%2C37.840853&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=13.06



34. https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_snt_dnp_4162289633

Участок 17 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Avito

20 000 000 ₽
11 755 ₽ за сотку
или проследите свою цену

8 966 566-43-65

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр Яблоцкий
Частное лицо
На Avito с августа 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 1700 сот.

Расстояние от МКАД: 55 км.

Сообщения

Участок 17 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Avito

20 000 000 ₽
11 755 ₽ за сотку
или проследите свою цену

8 966 566-43-65

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр Яблоцкий
Частное лицо
На Avito с августа 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское
Новоразанское шоссе, 55 км

Скрыть карту

Описание

Продается участок 17 га с сельхоз назначением
50:23:0050529:1444

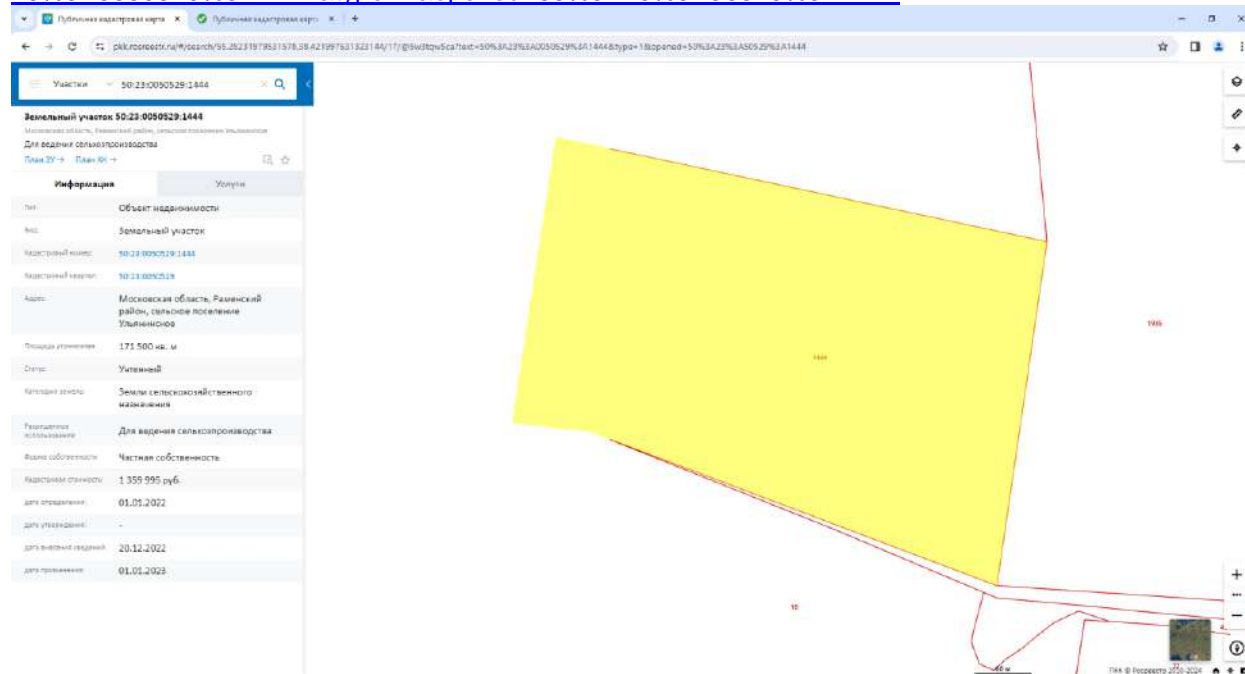
№ 4162289633 - 20 реалов в 2016 - 38 промостров (+1 сегмент)

Посмотреть

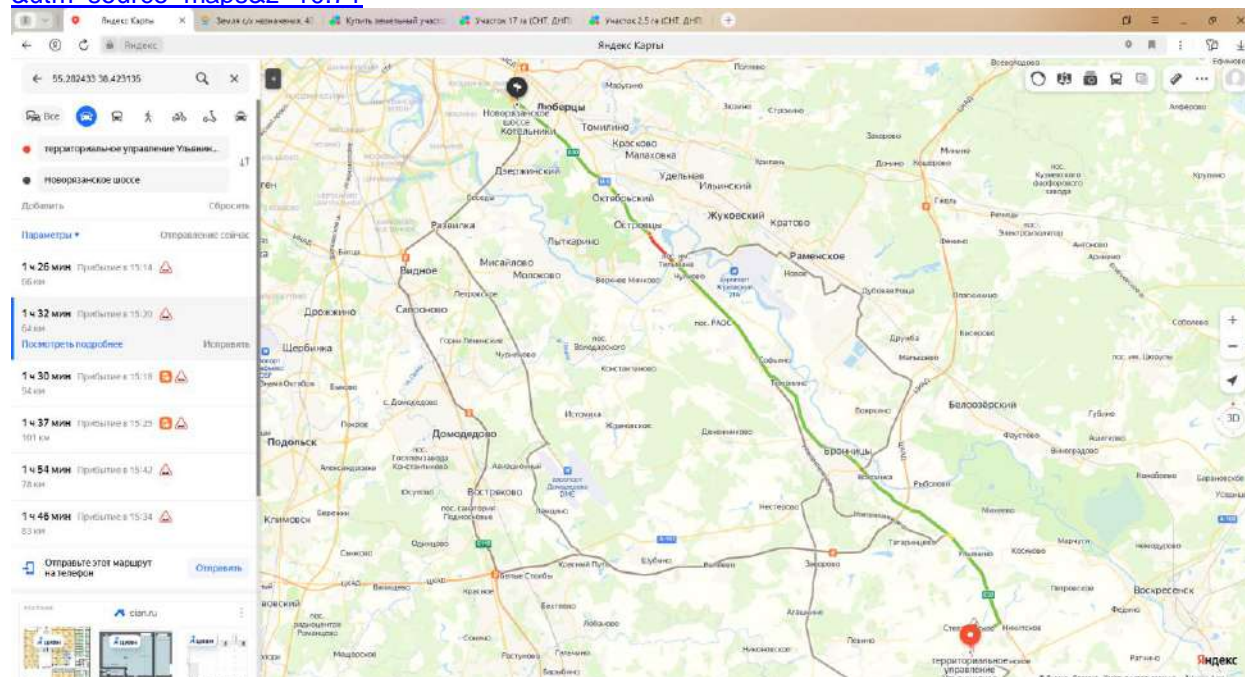
Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.28231979531578.38.421997631323144/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0050529%3A1444&type=1&opened=50%3A23%3A50529%3A1444>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.148700%2C55.484011&mode=routes&rtxt=55.282433%2C38.423135~55.684925%2C37.836476&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.71




35. https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1415_ga_snt_dnp_2390354324

Участок 14,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Участок 14,15 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1414,5 сот. Расстояние от МКАД: 45 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Филимоново, 29
Ярославское шоссе, 45 км

18 400 000 Р

13 000 Р за сотку или предложите свою цену

Лично: 100%
16% скидки в первые 2 месяца

8 938 222-56-16

Написать сообщение Отправит около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Оксана
Частное лицо
На Авито с декабря 2019
Оценки: 136 отзывов

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Сообщения


Участок 14,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Об участке

Площадь: 1414,5 сот. Расстояние от МКАД: 45 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Филимоново, 29
Ярославское шоссе, 45 км



Описание

участок ровный, расчищен от древесно-кустарниковой растительности, с хорошей транспортной доступностью. линия электропередач примыкает к границе участка. культурная зона Радонек. Расстояние от МКАД - 45 км до Ярославского ш-4 км до станции Хотково-3 км.

№ 2390354324 - 5 марта в 19:26 - 1179 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

18 400 000 Р

13 000 Р за сотку или предложите свою цену

Лично: 100%
16% скидки в первые 2 месяца

8 938 222-56-16

Написать сообщение Отправит около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Оксана
Частное лицо
На Авито с декабря 2019
Оценки: 136 отзывов

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения




Участки → 50:05:0060552.4

Земельный участок 50:05:0060552.4
Московская область, г=п=с(сельское поселение), с/п(Битумное), в районе д. Битумное

Для сельскохозяйственного производства

План 2Д → План 0D →

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:05:0060552.4
Кадастровый квартал:	50:05:0060552
Адрес:	Московская область, р=п=с(Серегово-Посадский, с/п Митинский, в районе д. Битумное)
Площадь земельного участка:	181 850 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования:	Для сельскохозяйственного производства
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	548 826 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения изменений:	25.12.2022
дата прекращения:	01.05.2023



The screenshot displays the Yandex Maps interface. The main map area shows a green route starting from a point on the M-8 highway (labeled 'М-8 Холмогоры, 17-й километр') and ending at a red dot labeled 'территориальное управление Холмогоры'. The route passes through several settlements including Soborino, Pushino, and Kholmogory. The left sidebar contains the following information:

- Address: 56.237832, 38.632992
- Route type: territorial management of Kholmogory...
- Distance: 45 km
- Travel time: 42 min (arrival at 14:47)
- Map controls: zoom in/out, street view, etc.
- Search results for 'Холмогоры' showing various businesses and their locations on the map.

36. https://www.avito.ru/frvazino/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2292799305

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу во Фрязино | Продажа земельных участков во Фрязино | Avito

12 250 000 Р
40 833 Р за сотку

8 985 831-14-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать участком? Когда можно посмотреть?

MaxRealty
Агентство
На Avito с апреля 2017
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна Г.

Это место приносит удачу

Затянуть рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 300 сот

Расстояние от МКАД: 31 км

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу во Фрязино | Продажа земельных участков во Фрязино | Avito

12 250 000 Р
40 833 Р за сотку

8 985 831-14-75

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать участком? Когда можно посмотреть?

MaxRealty
Агентство
На Avito с апреля 2017
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анна Г.

Описание

Ровный участок, отличное расположение: между Фряновским шоссе и рекой Воря. Удобная транспортная доступность до МКАД 35 км. Инфраструктура в пешей доступности, участок находится на границе с деревней Каблуково.

Категория земель:
Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:
Для сельскохозяйственного производства.

Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty

Номер лота: 3920649

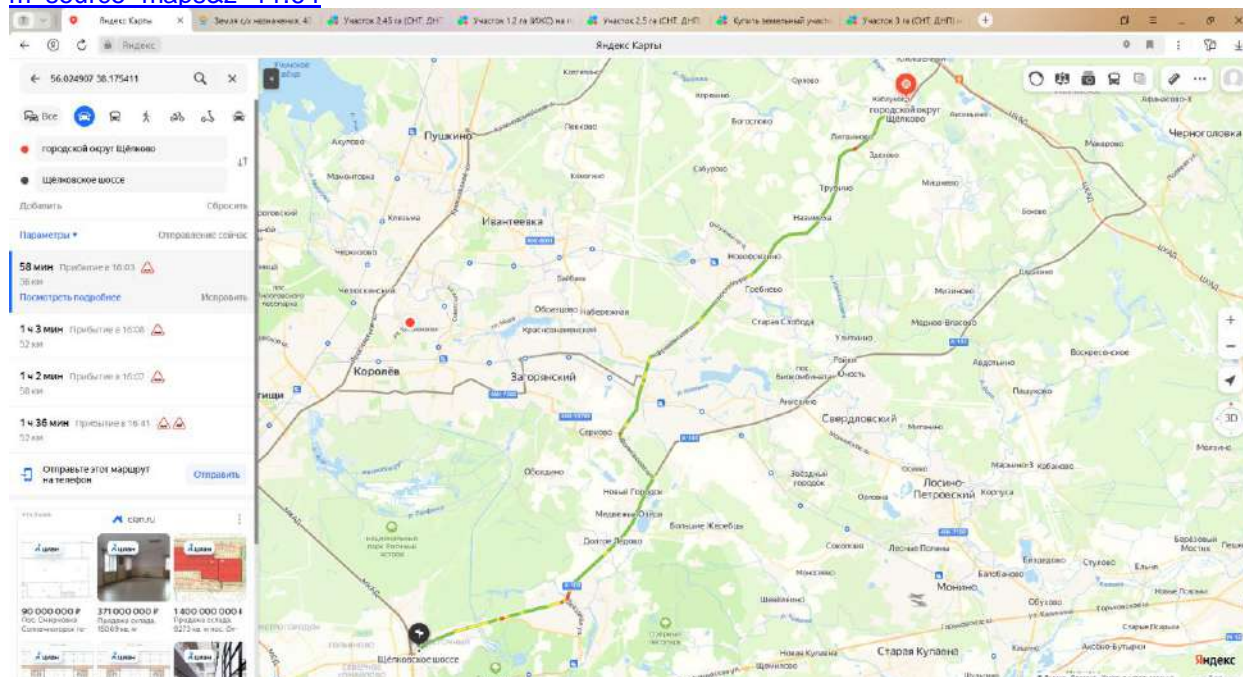
№ 2292799305 - 16 февраля в 20:05 - 635 просмотров (+1 сегодня)

Похлопаться

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.02506569585467.38.17685929878961/17/@5w3tqw5ca?text=56.024907%2C38.175411&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20330%3A27>



https://yandex.ru/maps/10765/shelkovo/?ll=38.073288%2C55.919383&mode=routes&rtx=56.024907%2C38.175411~55.815250%2C37.844124&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.64



37. https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_4233_ga_snt_dnp_2293794072


Avito

Участок 42,33 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

Московская область, направление, метро

Участок 42,33 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



333 000 000 Р
78 673 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 794-21-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгений

Об участке

Площадь: 4232,7 сот. | Расстояние от МКАД: 24 км


Сообщения

Avito

Участок 42,33 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., с. Куринское
Носовинское шоссе, 24 км



333 000 000 Р
78 673 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 794-21-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000.117

Площадь: 423 256 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения, село Куринское, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с селом Куринское, СНТ.

2,5 км до Носовинского шоссе

2,2 км до ж/д путей Горьковского направления

Сообщения



Участок 42,33 га (ОНТ, ДНП) на продажу в Воробьевском | Продажа земельных участков в Воробьевском | Авито

333 000 000 Р
78 673 Р за сотку
или проследите свою цену

8 958 794-21-89

Написать сообщение
Отвечает в течение 2 дней

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продан? Хотел участок? Когда можно посмотреть?

Группа: Эксперт
Агентство
Решить проблему

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, городское поселение Электроутки, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:117

Площадь: 423 266 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения, село Кудиново, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с селом Кудиново, ОНТ, 2,5 км до Носовинского шоссе, 2,2 км. до ж/д путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГПЗ

№ 2293794072 - 21 февраля в 10:22 - 1620 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.75942313594984.38.21447811814597/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0000000%3A117&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A117>

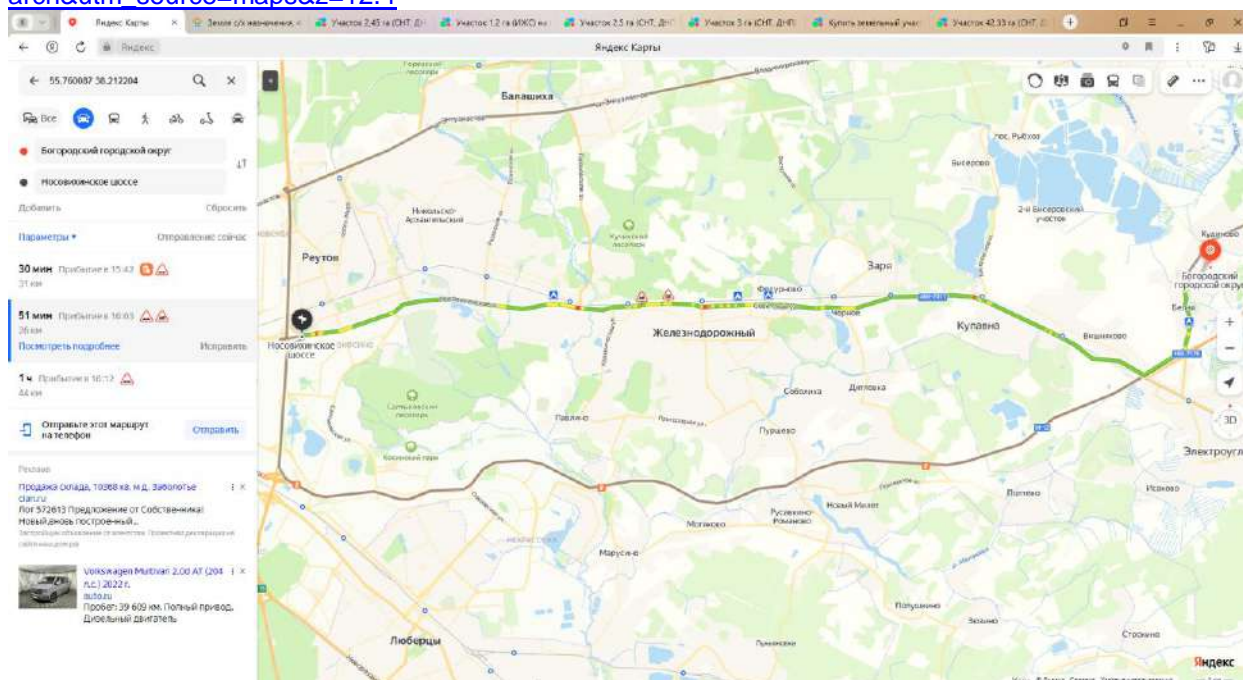
Участок 50:16:0000000:117

Земельный участок 50:16:0000000:117
для сельскохозяйственного производства

План 20 →

Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0000000:117
Кадастровый номер	50:16:0000000
Адрес	обл. Московская, р-н Ногинский, ООО "АПХ "Кудиново", поле №8
Площадь участка	423 266 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 561 851,54 руб.
дата обращения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.12.2022
дата принятия	01.01.2023

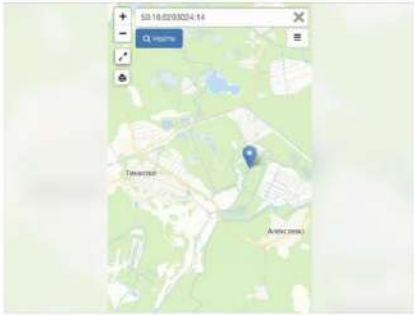
https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.029670%2C55.734637&mode=routes&rtxt=55.760087%2C38.212204~55.744454%2C37.847869&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.4



38. https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1441_ga_snt_dnp_3622701999

Участок 14,41 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заветку



17 500 000 ₽
12 144 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 958 756-11-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участник? Когда можно посмотреть?

ВОУ
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 19 объявлений
[Документы проверены](#)

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 14,41 сот. Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., д. Тимково
Горьковское шоссе, 51 км

[Скрыть карту](#)

ТИНЬКОФФ
Бесплатная кредитная карта
С лимитированным дисконтом

ТИНЬКОФФ
До 31 марта

ТИНЬКОФФ
До 31 марта

Сообщения

Участок 14,41 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электрогорске | Продажа земельных участков в Электрогорске | Авито

Об участке
Площадь: 14,41 сот. Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., д. Тимково
Горьковское шоссе, 51 км

[Скрыть карту](#)

Описание
В продаже живописный участок с кадастровым номером 50:16:0203024.16.
Участок для сельскохозяйственного производства.
Собственник.

№ 3622701999 - 20 фотосов и 11:58 - 14:8 просмотров (+3 секунды) [Пожаловаться](#)

17 500 000 ₽
12 144 ₽ за сотку
или [просмотрите свою цену](#)

8 958 756-11-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участник? Когда можно посмотреть?

ВОУ
Частное лицо
На Авито с октября 2019
Завершено 19 объявлений
[Документы проверены](#)

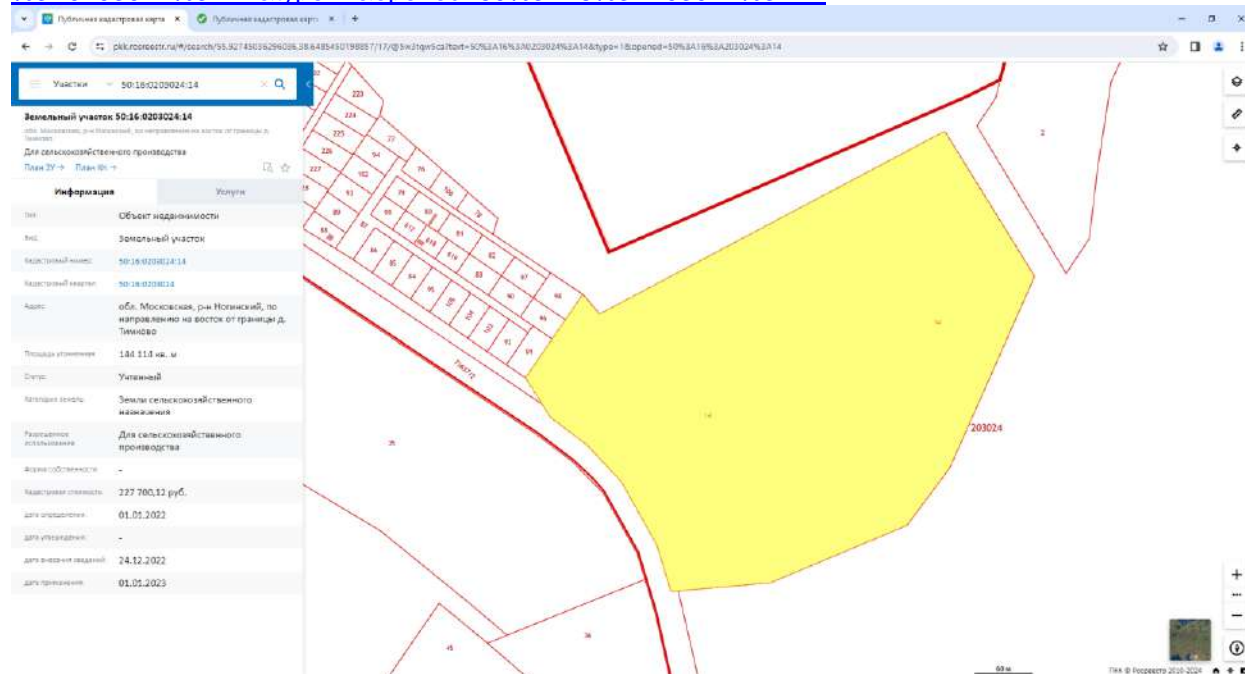
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ
До 10 000 000 ₽ для бизнеса
Снизьте комиссию по кредиту на 11%

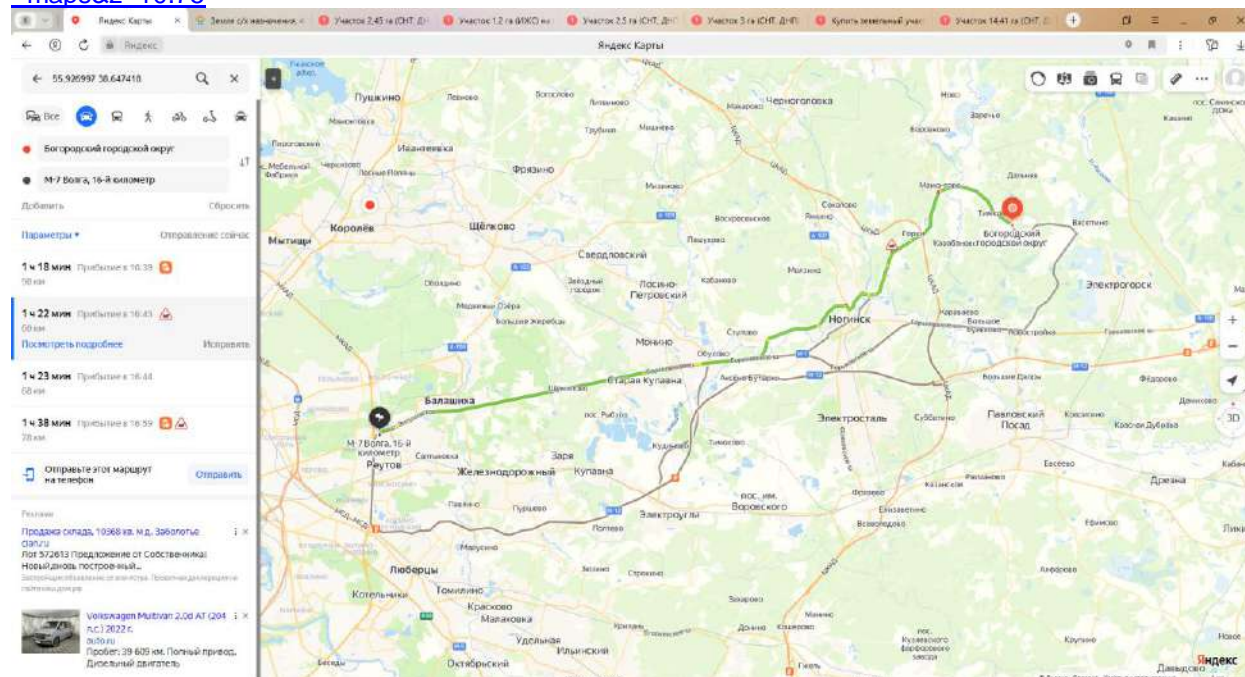
Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92745036296036.38.6485450198857/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0203024%3A14&type=1&opened=50%3A16%3A0203024%3A14>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.326709%2C55.818513&mode=routes&rtext=55.926997%2C38.647418-55.78736%2C37.849843&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.75




39. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3493977629

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



60 000 000 ₽
200 000 ₽ за сотку
Получить ипотеку
16% годовых в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 795-64-93

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса
Агентство
На Авито с марта 2020
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Алексей

Недвижимость для бизнеса
Группа компаний «Балторцентр» образована в 1993 году, и на протяжении 30 лет успешно работает на рынке коммерческой недвижимости.

Реклама

ТИНЬКОФ

Бесплатная кредитная карта
С лавити роуанный дизайн
до 31 марта

ТИНЬКОФ

Управляйте стоимостью кредита для бизнеса

Снизьте комиссию на 11%
Сумма — до 10 000 000 ₽

Сообщения

Об участке

Площадь: 300 сот. Расстояние от МКАД: 16 км


Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Черное

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Черное
Носовиновское шоссе, 16 км



Скрыть карту

Описание

Продается Лесной участок 3 Га под коттеджный поселок в го Балашиха.
Удачное расположение:
- 36 минуты на автомобиле до МКАД

Поможет приобрести этот объект в коммерческую ипотеку через кредитного брокера под минимальный процент.

Участок находится в зеленой зоне, всего в 1 км от Носовиновского шоссе
Есть инвестпроект
Категория - Земли сельскохозяйственного назначения

60 000 000 ₽
200 000 ₽ за сотку
Получить ипотеку
16% годовых в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 795-64-93

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса
Агентство
На Авито с марта 2020
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Алексей

Недвижимость для бизнеса
Группа компаний «Балторцентр» образована в 1993 году, и на протяжении 30 лет успешно работает на рынке коммерческой недвижимости.

Участок 12 га

Сообщения



Участок 3 га (ОНТ, ДНТ) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Описание

Продается Лесной участок 3 Га под коттеджный поселок в г.о. Балашиха.

Удачное расположение:

- 34 минуты на автомобиле до МКАД

Положим приобрести этот объект в коммерческую ипотеку через кредитного брокера под минимальный процент.

Участок находится в зеленой зоне, всего в 7 км от Носовинского шоссе

Есть инвестиционный проект

Категория - Земли сельскохозяйственного назначения

ВРИ - Для сельскохозяйственного производства (участок по генплану и ПЗЗ находится в зоне СХ-2, что позволяет в течение 10 дней по заявлению поменять ВРИ на ведение садоводства)

- Получен ГПЗУ
- Идеальный вариант для организации небольшого клубного поселка или строительства частного имения!
- Есть проект межевания.

Инвестиционная привлекательность:

- Участок расположен в 7 км от скоростной федеральной трассы М12 «Москва - Казань»
- за 40 минут на автомобиле до МКАД через скоростную трассу М12
- 600 м от станции Заря Московской железной дороги
- 5,5 км от станции Железнодорожная наземного метро МЖД 5
- участок находится в черте г.о. Балашиха
- 30 минут на авто до М. Некрасовка
- 35 минут на авто до М. Лермонтовский проспект и Косино

№ 343397629 - 27 февраля в 15:38 - 20% просмотров (+0 сегодня)

Пожалуйста

60 000 000 Р

200 000 Р за сотку

После 48 часов

16% годовых в первые 2 месяца

Подробнее

8 958 795-64-93

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будете продавать? | Хотите купить? | Когда можно посмотреть?

Недвижимость для бизнеса

Агентство

На Авито с марта 2020

Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Агентство: Лид

Адрес:

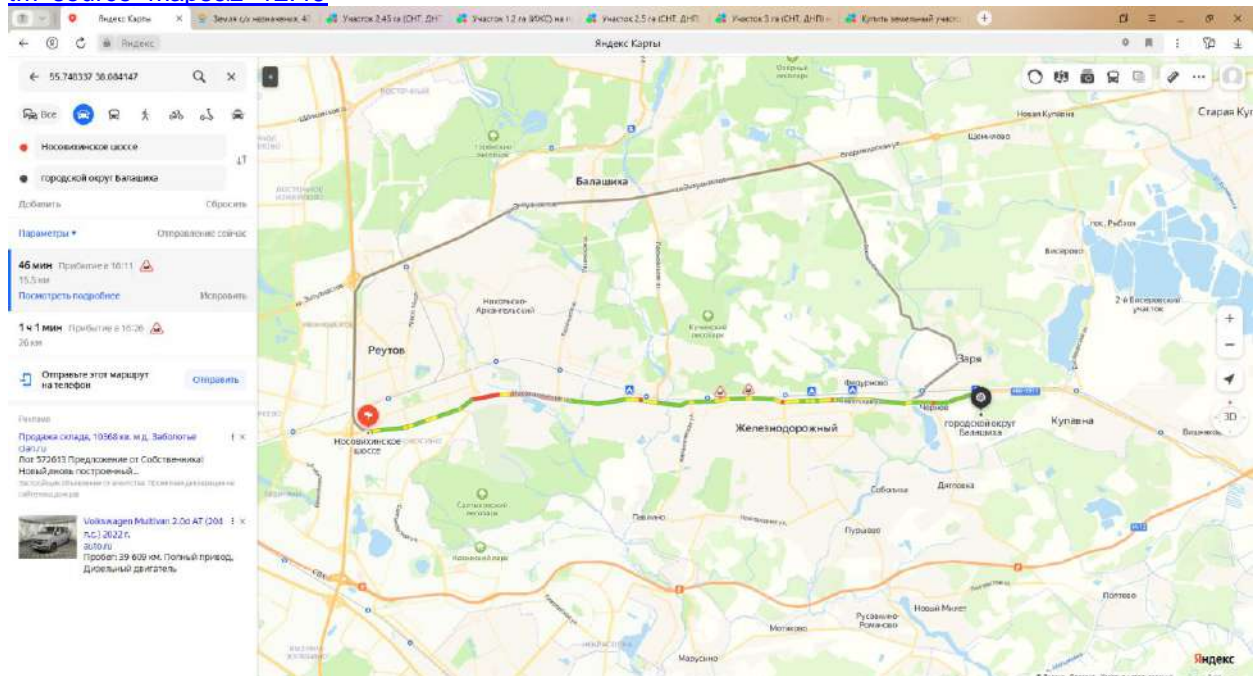
Недвижимость для бизнеса

Группа компаний «Балторгцентр» образована в 1993 году, и на протяжении 30 лет успешно работает на рынке коммерческой недвижимости.

Участок 12 га

Сообщения

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=37.997102%2C55.756501&mode=routes&rtx=55.744320%2C37.848107~55.748337%2C38.084147&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.46



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.7479067590675.38.08495750269862/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A15%3A0071001%3A15&type=1&opened=50%3A15%3A71001%3A15>

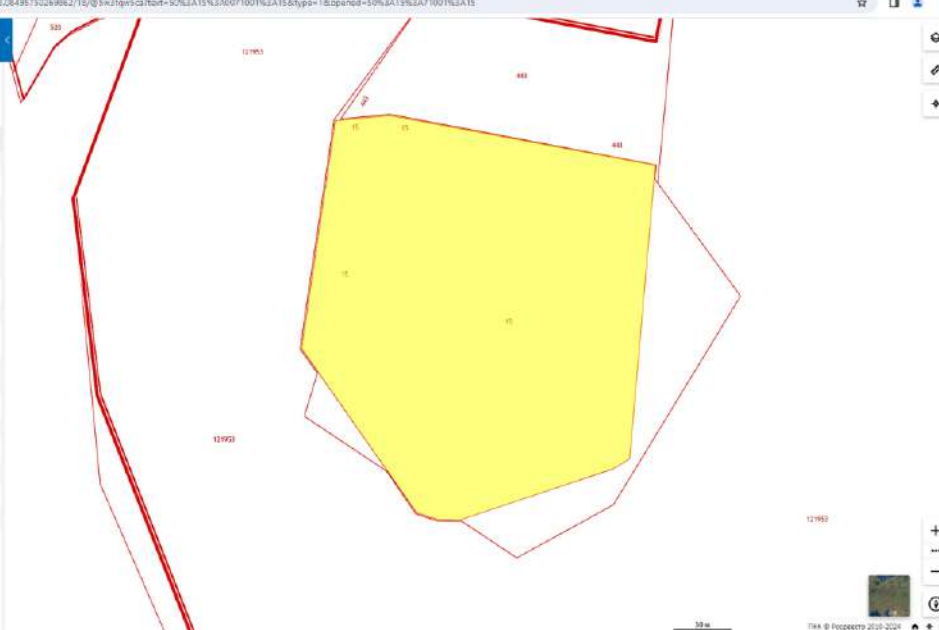
Публичная кадастровая карта

Участки 50:15:0071001:15

Земельный участок 50:15:0071001:15
Обл. Московская, р-н Балашихинский, д. Черное, владение ЗОВ
Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0071001:15
Кадастровый квартал	50:15:0071001
Адрес	Обл. Московская, р-н Балашихинский, д. Черное, владение ЗОВ
Площадь земельного участка	30 000 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Предельная стоимость	Для сельскохозяйственного производства
Форм собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	30 351 900 руб.
Дата обращения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата вступления в силу	30.12.2022
Дата прекращения	01.01.2023



40. <https://www.cian.ru/sale/suburban/297984681/>

Купить участок 900 сот. Московская область, Щелков городской округ, Огуднево деревня - база ЦИАИ, объявление 297984681


Находимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелков городской округ > Огуднево > Щелковское шоссе

Объявлено 2 нед. 10:54 24 просмотра, 0 на отценку

Участок, 900 сот.

Московская область, Щелков городской округ, Огуднево деревня На карте
 А/ Ярославское шоссе 45 км от МКАД А/ Щелковское шоссе 42 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать карту



6 фото

Площадь участка: 900 сот.

Лот 152. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 9 га.

36 000 000 Р

Средняя за последние 6 месяцев

Цена за метр: 40 000 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Аврора Проперти
 Документы проверены

На срок: 6 лет События в работе: 90

Лучшее лето. Лучшая цена
 ИЖС оформлено, от 240 000 руб./мес., 5 минут от метро, наводнение, безопасное, достойный интерьер, чистое

КП «Борис О2»
 Готовое здание 288 м². Придворная территория. Тихая зона. 25 минут до МКАД. С/у. 10 км от МКАД.
 +7 (495) 121-32-79

Регистрация и продажа ИЖС. Лоты (История, Новостройка, ИЖС) 7/22/2020/2019. Дистрибуция. Инвестиционно-строительная группа компаний. VIL Development.

Купить участок 900 сот. Московская область, Щелков городской округ, Огуднево деревня - база ЦИАИ, объявление 297984681


Находимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелков городской округ > Огуднево > Щелковское шоссе

Объявлено 2 нед. 10:54 24 просмотра, 0 на отценку

Участок, 900 сот.

Московская область, Щелков городской округ, Огуднево деревня На карте
 А/ Ярославское шоссе 45 км от МКАД А/ Щелковское шоссе 42 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать карту



6 фото

Площадь участка: 900 сот.

Лот 152. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 9 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникации (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС. Отлично подходит под строительство коттеджного поселка. В шаговой доступности: школа, детский сад, С/у, Wilberghin, супермаркеты Петеречка, Верный, Светофор, Магнит, кафе, остановка общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов.

Смотреть

Позвоните автору
 Вам ответят на все вопросы
 +7 965 253-00-61

Об участке

Площадь: 900 сот.

Канализация: Нет

Электричество: Есть

Газ: Нет

Коммуникации и удобства

36 000 000 Р

Средняя за последние 6 месяцев

Цена за метр: 40 000 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Аврора Проперти
 Документы проверены

На срок: 6 лет События в работе: 90

Лучшее лето. Лучшая цена
 ИЖС оформлено, от 240 000 руб./мес., 5 минут от метро, наводнение, безопасное, достойный интерьер, чистое

КП «Борис О2»
 Готовое здание 288 м². Придворная территория. Тихая зона. 25 минут до МКАД. С/у. 10 км от МКАД.
 +7 (495) 121-32-79

Регистрация и продажа ИЖС. Лоты (История, Новостройка, ИЖС) 7/22/2020/2019. Дистрибуция. Инвестиционно-строительная группа компаний. VIL Development.

Перейти на сайт

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.062895195273484.38.26536510771063/18/@5w3tqw5ca?text=56.062911%2038.265642&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1739>

Публичная кадастровая карта

Участки — 56.062911 38.265642

Земельный участок 50:14-0020316-1739
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 20 → План 60 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14-0020316-1739
Кадастровый квартал	50:14-0020316
Адрес	—
Площадь участка	20 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	67 400 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	—
Дата внесения сведений	09.04.2023
Дата прекращения	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.061343349210595.38.268068016881884/17/@5w3tqw5ca?text=56.061384%2038.268289&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1740>

Публичная кадастровая карта

Участки — 56.061384 38.268289

Земельный участок 50:14-0020316-1740
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 20 → План 60 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14-0020316-1740
Кадастровый квартал	50:14-0020316
Адрес	—
Площадь участка	50 001 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	168 503,37 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	—
Дата внесения сведений	09.04.2023
Дата прекращения	01.01.2023

Участки

56.001506 38.271598

🔍

Земельный участок 50:14:0020316:1741

Для ведения сельскохозяйственного производства

План 20/ ← План 30/ →

Информация

Учреждения

Тип

Объект недвижимости

Вид

Земельный участок

Кадастровый номер

50:14:0020316:1741

Кадастровый квартал

50:14:0020316

Адрес

—

Площадь участка

20 000 кв. м

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Назначение использования

Для ведения сельскохозяйственного производства

Форма собственности

Частная собственность

Кадастровая стоимость

67 420 руб.

Дата определения

01.03.2022

Дата учета

—

Дата вступления в силу

08.04.2023

Дата прекращения

01.03.2023

0 м

ГКА © Роскосмос 2020-2024

41. <https://www.cian.ru/sale/suburban/297984686/>

Продать участок 700 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Остуднево деревня - база ЦИАН, объявление 297984686

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Инвестиция Мой дом Сервисы **ПНК**

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский городской округ > Остуднево > Щелковский округ


Объявлено: 28 фев. 18:58 • 18 просмотров, 0 закладок

Участок, 700 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Остуднево деревня На карте

А/н Ярославское шоссе 43 км от МКАД А/н Щелковское шоссе 42 км от МКАД

В избранное



6 фото

Площадь участка: 700 сот.

Оценки сайта

28 000 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр: 40 000 Р/сот.

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости Аэора Проперти
Документы проверены

На сайте: 6 лет
Отзывов в работе: 90

Маслово Forest Club
Заказный поселок премиум-класса в 30 минутах от Москвы. Дома в окружении высоких сосен. Распродажа 0%.

Дом 100-260 м² в Истре
Стильный поселок с плодово-ягодными и Истрой. Выбрав дом и получив планировку, с нами не случится.

+7 (925) 294-69-04

ИП Пётр Пятковский, Руководитель направления ИТБ Калуга

Продать участок 700 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Остуднево деревня - база ЦИАН, объявление 297984686

6 фото

Площадь участка: 700 сот.

Лот 123. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 7 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникации (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС. Отлично подходит под строительство коттеджного поселка. В шаговой доступности школа, детский сад, Ozon, Wildberries, супермаркеты Пятёрочка, Везлей, Светофор, Магнит, кафе, остановки общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов. К данному участку можно докупить 2 га по 4 млн руб. / га

Свернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
+7 965 253-00-61

Об участке

Площадь	700 сот.	Канализация	Нет
		Электричество	Есть
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Площадь: 700 сот.

Канализация: Нет

Электричество: Есть

Газ: Нет

Оценки сайта

28 000 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр: 40 000 Р/сот.

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости Аэора Проперти
Документы проверены

На сайте: 6 лет
Отзывов в работе: 90

Маслово Forest Club
Заказный поселок премиум-класса в 30 минутах от Москвы. Дома в окружении высоких сосен. Распродажа 0%.

Дом 100-260 м² в Истре
Стильный поселок с плодово-ягодными и Истрой. Выбрав дом и получив планировку, с нами не случится.

+7 (925) 294-69-04

ИП Пётр Пятковский, Руководитель направления ИТБ Калуга

[Перейти на сайт](#)



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.062895195273484.38.26536510771063/18/@5w3tqw5ca?text=56.062911%2038.265642&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1739>

Публичная кадастровая карта

Участки — 56.062911 38.265642

Земельный участок 50:14-0020316-1739
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 20 → План 60 →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14-0020316-1739
Кадастровый квартал	50:14-0020316
Адрес	-
Площадь участка	20 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	67 400 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	09.04.2023
Дата прекращения	01.01.2023

Тема: Росреестр 2010-2024

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.061343349210595.38.268068016881884/17/@5w3tqw5ca?text=56.061384%2038.268289&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1740>

Публичная кадастровая карта

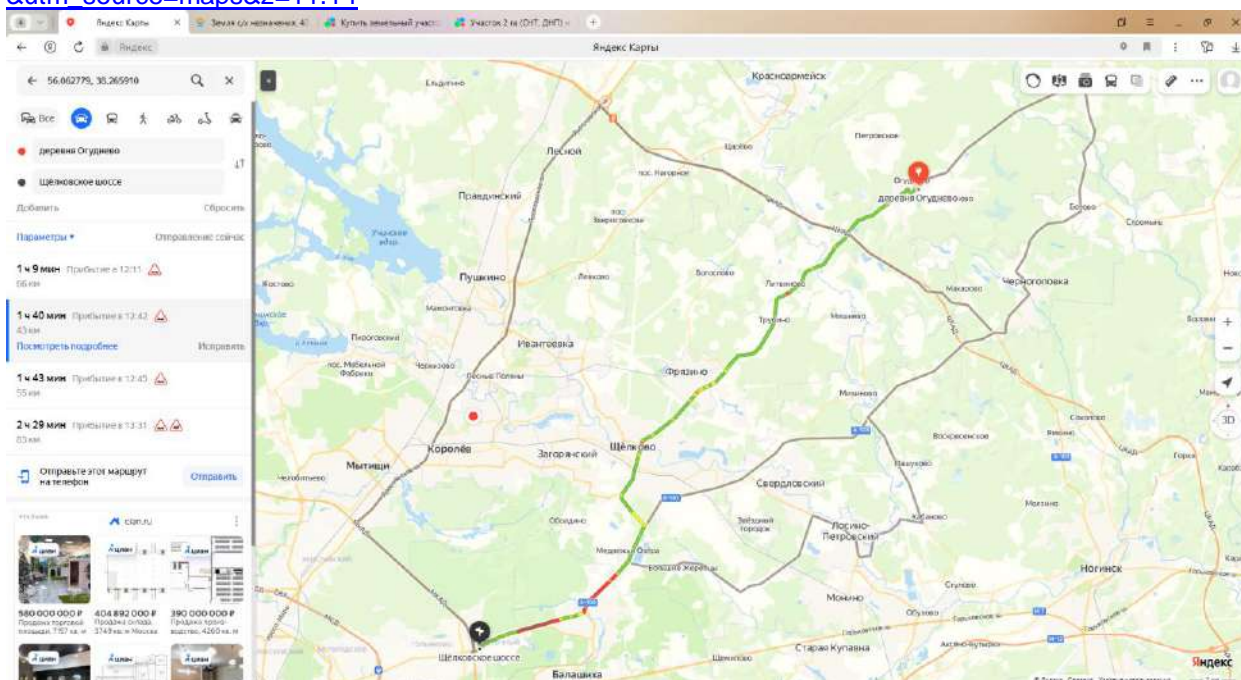
Участки — 56.061384 38.268289

Земельный участок 50:14-0020316-1740
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 20 → План 60 →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14-0020316-1740
Кадастровый квартал	50:14-0020316
Адрес	-
Площадь участка	50 001 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	168 503,37 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	09.04.2023
Дата прекращения	01.01.2023

Тема: Росреестр 2010-2024

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.107332%2C55.960348&mode=routes&rtxt=56.062779%2C38.265910~55.815218%2C37.844080&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.14



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.03.2024, поступившего на рассмотрение 26.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85297675			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:196	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		обл. Московская, р-н Балашихинский	
Площадь, м2:		172191 +/- 290	
Кадастровая стоимость, руб.		409814,58	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:00:0000000:616	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скряво Михаил Александрович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div><div>Сертификат: 00B9456B7-001C138D2B3576ACD38425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ	

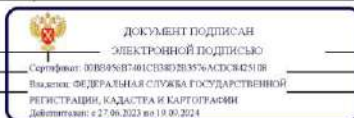


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85297675			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:196	


1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Дачное некоммерческое партнерство "Новый мир", ИНН: 5001078418 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-15/074/2014-153 11.07.2014 00:00:00
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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		16.10.2015 15:10:27
	номер государственной регистрации:		50-50/015-50/015/006/2015-29/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2015 по 31.12.2024 с 16.10.2015 по 31.12.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды), выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 16.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2998/1
	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



	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 07004507401C13020305ACD36424108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	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
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85297675			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:196	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличивающей документальной 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	

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B9456B7-001C138D2B3576ACD38425108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.03.2024г. № КУВИ-001/2024-85297675			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:196	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:9000		Условные обозначения	
ПОЛНОЕ ИЛИ СКОРАЧЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		<div style="text-align: center;">  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 010099507-01C10802B355MCKOZK2UW Выдана: ОФИЦИАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> </div>	



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

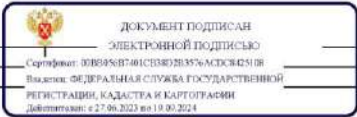
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.03.2024, поступившего на рассмотрение 27.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.03.2024г. № КУВИ-001/2024-86231088			
Кадастровый номер:		50:00:0000000:616	
Номер кадастрового квартала:		50:00:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.06.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, город Балашиха, юго-западнее дср. Полтево	
Основная характеристика (для сооружения):		тип	единица измерения
		протяженность	1699 в метрах
Назначение:		7.7. Сооружения трубопроводного транспорта	
Наименование:		Сооружение	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2012	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		2991313.46	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:15:0000000:196, 50:15:0071203:8, 50:23:0010176:157, 50:23:0010176:22, 50:23:0010176:38, 50:23:0010176:39, 50:15:0071203:335, 50:15:0071203:337, 50:15:0071203:338, 50:15:0071203:339, 50:15:0071203:341	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Скрябин Михаил Александрович	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.03.2024г. № КУВИ-001/2024-86231088			
Кадастровый номер:		50:00:0000000:616	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Мособлгаз". ИНН: 5032292612
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:00:0000000:616-50/110/2020-4 11.09.2020 16:44:33
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:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности		<div><div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9456B7-001C138D2B3576ACD38425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div></div>	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
27.03.2024г. № КУВИ-001/2024-86231088			
Кадастровый номер:		50:00:0000000:616	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
<div>104</div> 			
Масштаб 1:7000		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	<div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B9456B7-001C13802B357A5C838425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</div></div>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



РФ - 50 - 3 - 40 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 2 - 0 - 2 - 0 - 4 - 5 - 5 - 2 - 0

РФ - 50 - 3 - 40 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 0 - 2 - 0 - 2 - 0 - 4 - 5 - 5 - 2 - 0

Градостроительный план земельного участка №

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления ДНП "Новый мир"

от 22 сентября 2020 г. № Р001-348131709-38814013

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ФИО, заявителя – (физического лица, либо организации, заявителя и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Московская область
(субъект Российской Федерации)
городской округ Балашиха
(муниципальный район или городской округ)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

(последние)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	463163.45	2227467.67
2	463058.51	2227589.74
3	462906.81	2227729.90
4	462824.75	2227731.22
5	462654.45	2227738.58
6	462631.95	2227733.01
7	462633.59	2227726.27
8	462620.95	2227726.02
9	462621.15	2227709.53
10	462616.48	2227671.21
11	462619.59	2227661.64
12	462630.87	2227642.40
13	462615.72	2227625.26
14	462604.19	2227604.82
15	462592.58	2227599.17
16	462585.36	2227598.13
17	462588.86	2227586.58
18	462705.82	2227466.30
19	462871.19	2227316.21
20	462992.64	2227204.94
21	463074.38	2227130.86
22	463122.43	2226819.85
23	463152.75	2226785.99
24	463155.52	2226788.73
25	463126.68	2226868.74
26	463376.20	2226931.85
27	463357.26	2226957.10
28	463322.55	2227010.76
29	462994.14	2227036.01
30	463242.33	2227073.21
31	463217.79	2227065.03
32	462963.92	2227006.21
33	462994.08	2227333.03
34	462853.08	2227490.36
35	462921.91	2227536.85
36	463039.00	2227426.64
37	463089.06	2227410.80

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

50:15:0000000:196

Площадь земельного участка

172 191 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наделенного органами)

М.П.

Зыкова Н.Н.

(подпись)

Зыкова Н.Н.

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

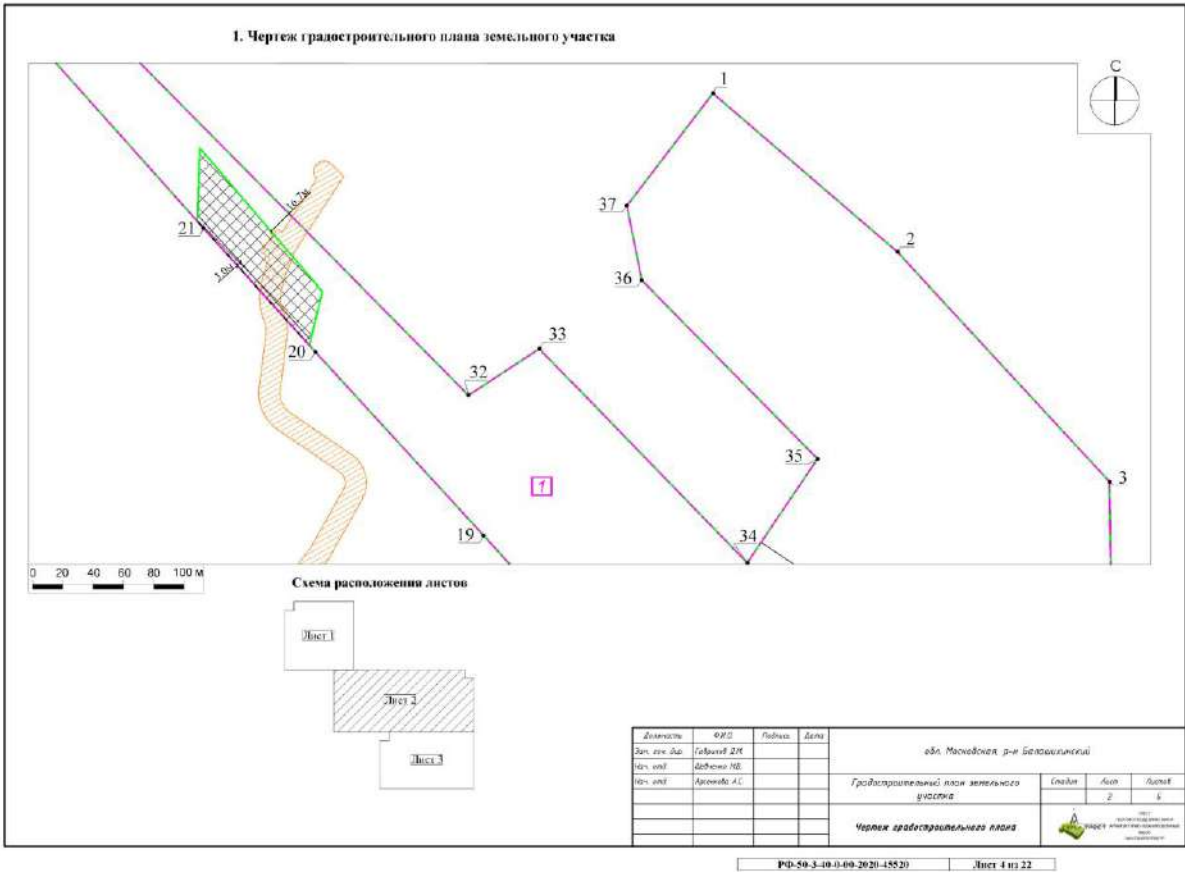
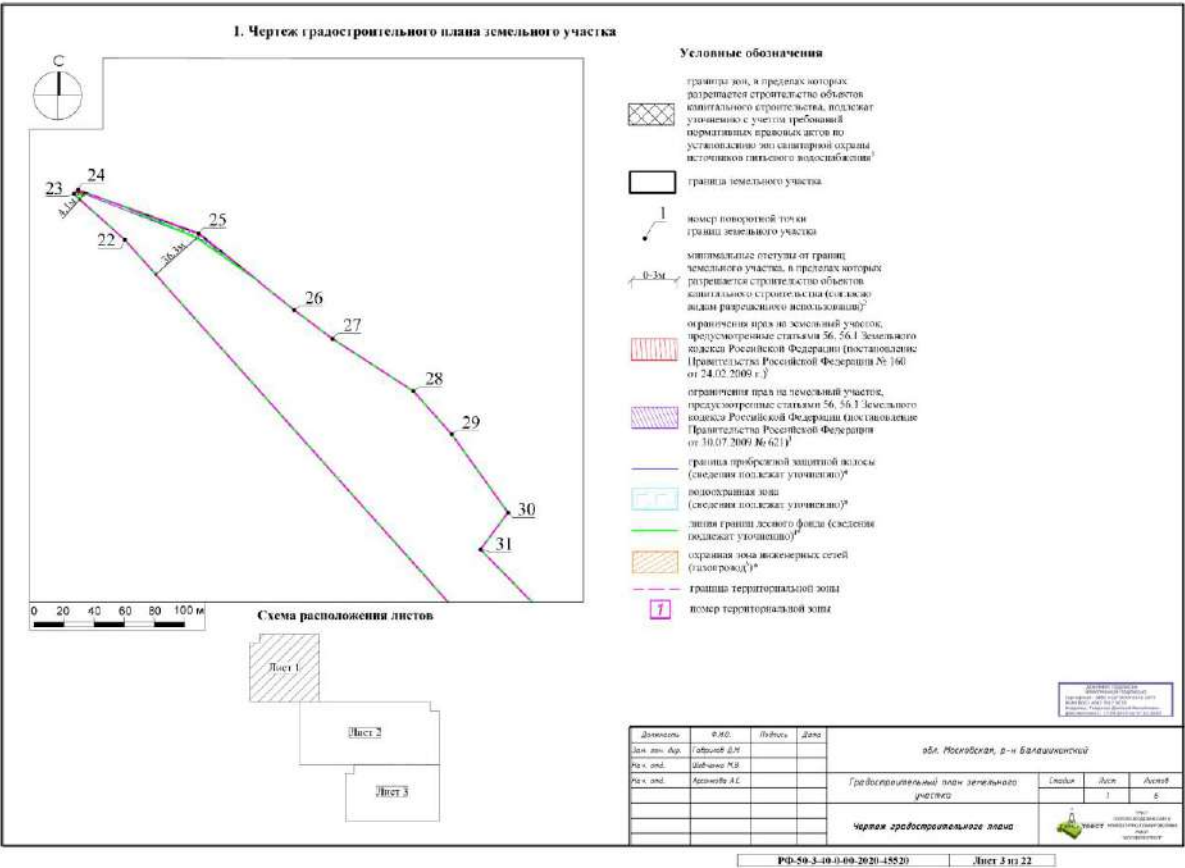
06.10.2020

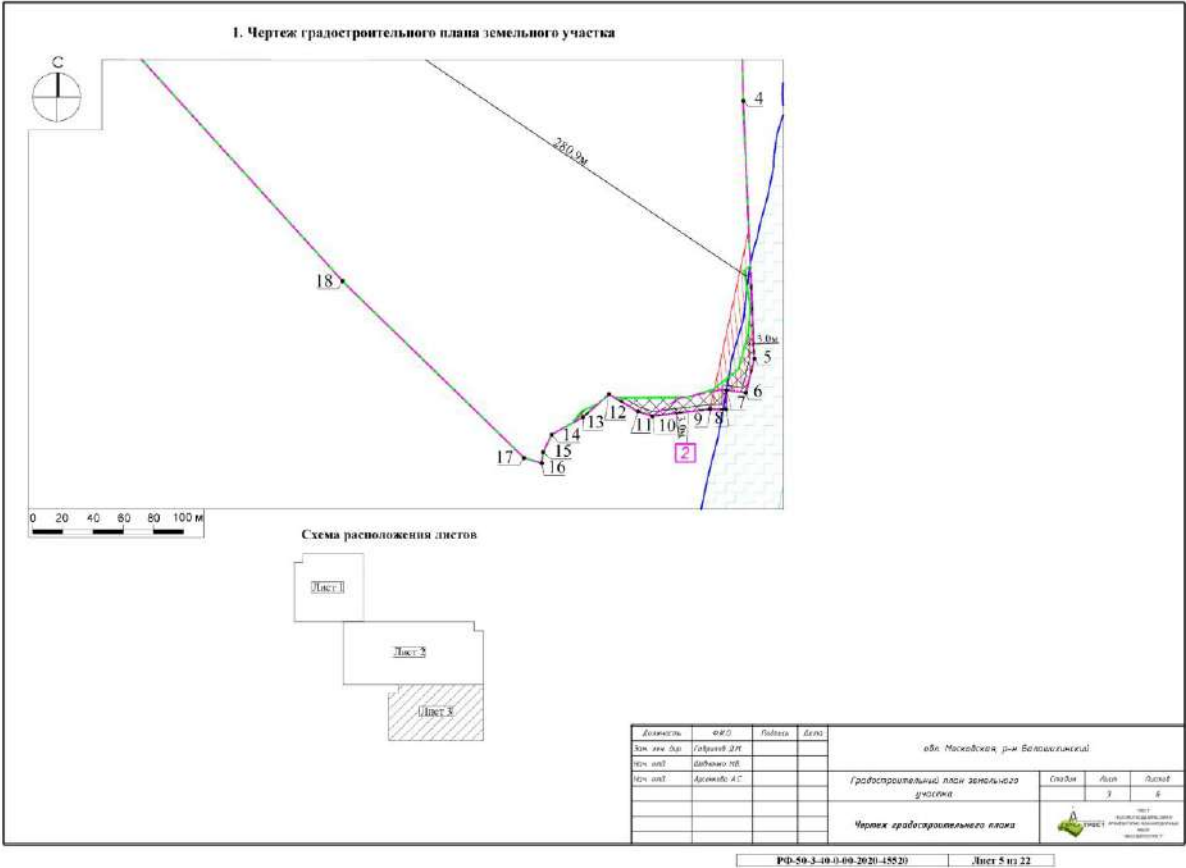
(ДДММГГ.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0100C6130142ABD6974997F543EB7C3C81
Владелец: Зыкова Надежда Николаевна
Действителен с: 14.01.2020 по 14.01.2021







1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Площадь земельного участка 172191 кв.м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в октябре 2020 года ГБУ МО "Мособлгеотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охраняемые зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охраняемых зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства размещать с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный объект(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных положением, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 27.12.2019 г. № 1042/39. Виды объектов капитального строительства, указанные в п. 7 положения, рассмотрению не подлежат.
8. Преподумать, стонки автотранспорта на расчетное число машинмест в соответствии с действующими нормативами.
9. Граница земельного участка пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010122:363.
10. Проектирование выполняется в соответствии с законом Российской Федерации от 21.02.1992 г. № 2395-1 "О недрах".
11. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелкоразрешных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) должны проводиться в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
12. Проектирование и строительство выполняются в соответствии с требованиями постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. № 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.110-02", СП 2.1.4.2625-10 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 г. № 45).

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Зам. зам. дир.	Габриэль Д.И.		
Нач. отд.	Александр Н.И.		
Нач. отд.	Александр А.С.		

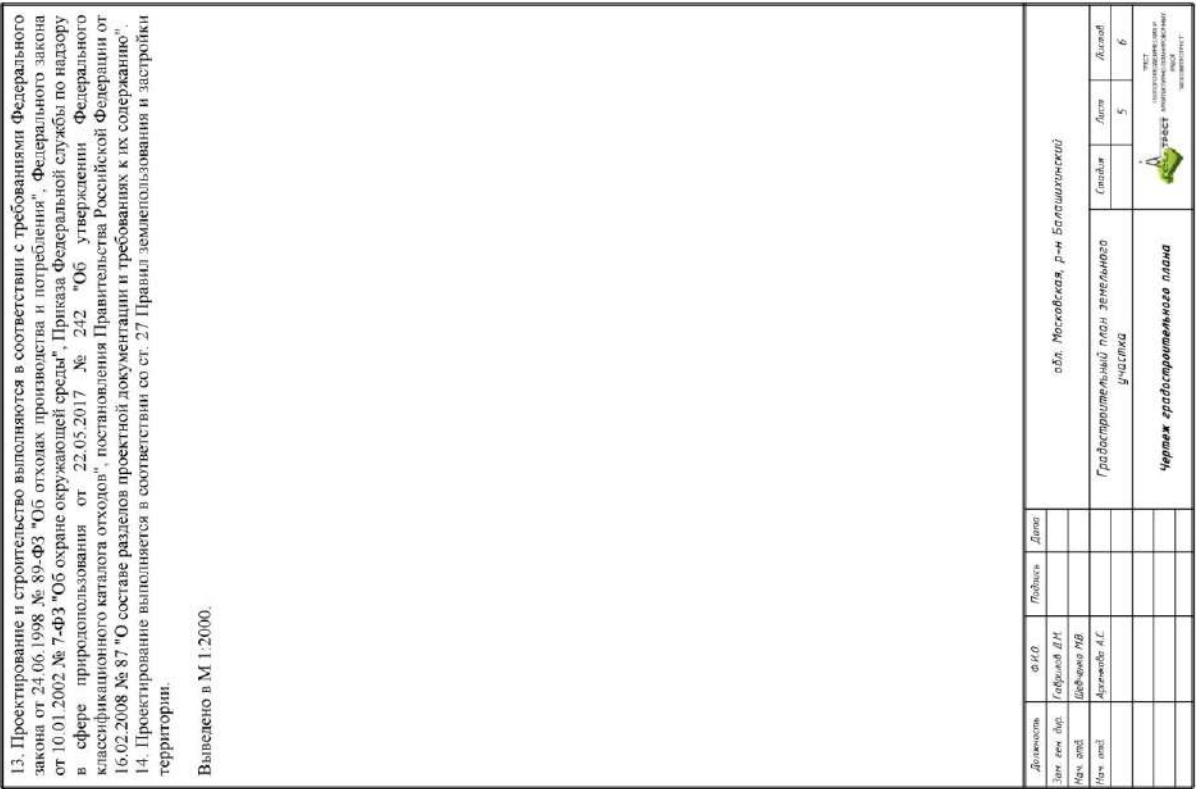
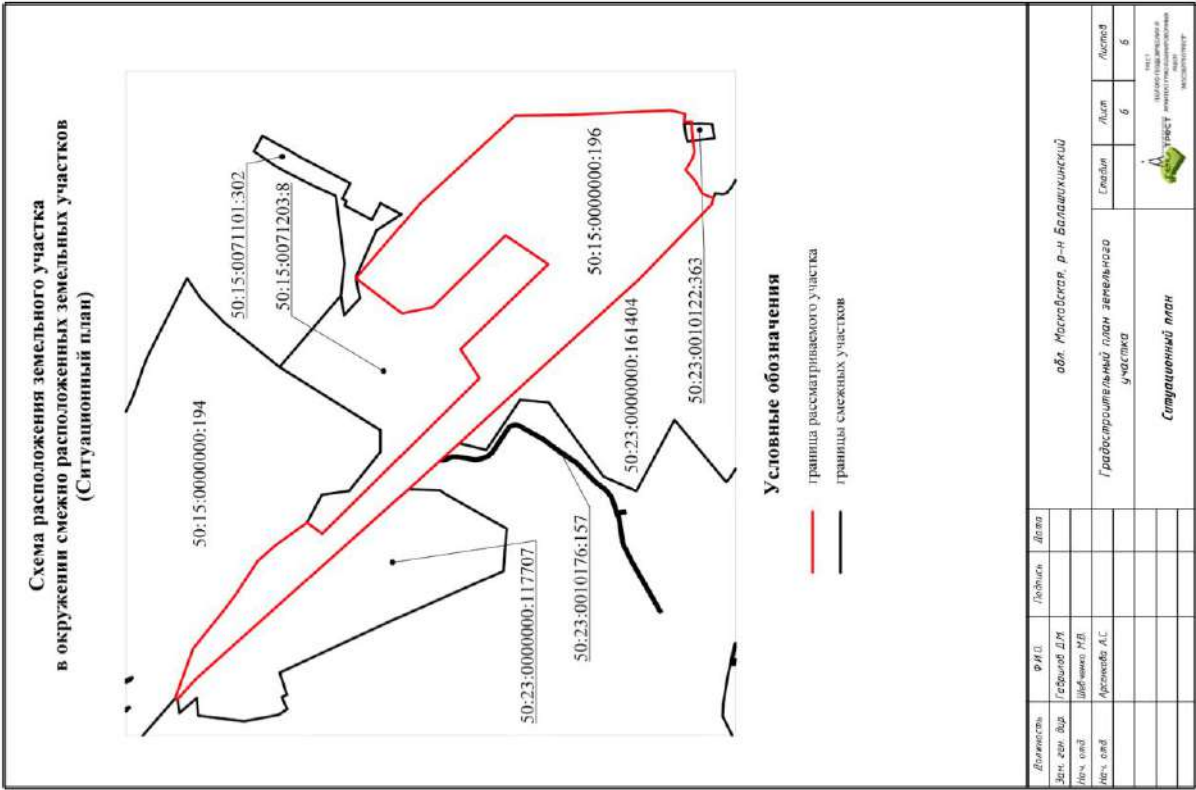
Градостроительный план земельного участка

Содержание	Лист	Листов
Градостроительный план земельного участка	4	6

Чертеж градостроительного плана

РД-50-3-10-0-00-2020-45520 Лист 6 из 22





- **рыбоводство 1.13;**
- **научное обеспечение сельского хозяйства 1.14;**
- **хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15;**
- **ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16;**
- **питомники 1.17;**
- **обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18;**
- **связь 6.8;**
- **водные объекты 11.0;**

земельные участки (территории) общего пользования 12.0;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- **охота и рыбалка 5.3;**
- **обслуживание автотранспорта 4.9;**
- **пищевая промышленность 6.4;**
- **строительная промышленность 6.6;**
- **склады 6.9;**
- **железнодорожный транспорт 7.1;**
- **автомобильный транспорт 7.2;**
- **водный транспорт 7.3;**
- **воздушный транспорт 7.4;**

вспомогательные виды использования земельного участка:

- **коммунальное обслуживание 3.1;**
- **бытовое обслуживание 3.3;**
- **среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2;**
- **общественное управление 3.8;**
- **обеспечение научной деятельности 3.9;**
- **деловое управление 4.1;**
- **машины 4.4;**
- **общественное питание 4.6;**
- **обслуживание автотранспорта 4.9;**
- **пищевая промышленность 6.4;**
- **склады 6.9;**
- **транспорт 7.0;**
- **гидротехнические сооружения 11.3.**

Территориальная зона № 2 на чертеже:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- **связь 6.8;**
- **водные объекты 11.0;**
- **земельные участки (территории) общего пользования 12.0;**
- **ведение садоводства 13.2;**
- **ведение дачного хозяйства 13.3;**
- **ведение огородничества 13.1;**

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- **для ведения личного подсобного хозяйства 2.2;**
- **коммунальное обслуживание 3.1;**
- **бытовое обслуживание 3.3;**
- **дачное, начальное и среднее общее образование 3.5.1;**
- **культурное развитие 3.6;**
- **религиозное использование 3.7;**
- **деловое управление 4.1;**
- **машины 4.4;**
- **банковская и страховая деятельность 4.5;**

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок располагается в двух территориальных зонах:

- **Территориальная зона № 1: СХ-3 - зона сельскохозяйственного производства. Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 предназначена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.**

- **Территориальная зона № 2: СХ-2 - зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства. Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами дачного хозяйства, садоводства.**

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

На часть земельного участка градостроительный регламент не устанавливается.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области утверждены решением Совета депутатов городского округа Балашиха Московской области от 27.12.2017 г. № 03/50 "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Балашиха Московской области" (в редакции решения Совета депутатов городского округа Балашиха Московской области от 15.08.2018 г. №02/59).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Территориальная зона № 1 на чертеже:

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- **растениеводство 1.1;**
- **овощеводство 1.3;**
- **выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур 1.2;**
- **выращивание плодовых, ягодных и декоративных культур 1.4;**
- **садоводство 1.5;**
- **выращивание льна и конопли 1.6;**
- **животноводство 1.7;**
- **скотоводство 1.8;**
- **птицеводство 1.9;**
- **питцеводство 1.10;**
- **свиноводство 1.11;**
- **пчеловодство 1.12;**

- Датум 11.03.22**

РФ-50-3-40-00-2020-45520

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Территориальная зона № 1 на чертеже (171758 кв. м.)							
-	-	-	-	3 ⁶	-	-	-
Территориальная зона № 2 на чертеже (433 кв. м.)							
-	-	-	-	3 ⁶	-	-	-

Основные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	<i>Растениеводство</i>	1.1	20 000	1 000 000	30%	3
2.	<i>Выращивание тепличных и иных сельскохозяйственных культур</i>	1.2	20 000	1 000 000	0%	Не подлежит установлению
3.	<i>Овощеводство</i>	1.3	20 000	100 000	30%	3

PΦ-50-3-40-0-00-2020-45520

Лист 12 из 22

4.	Выращивание топирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4	20 000	100 000	30%	3
5.	Садоводство	1.5	20 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
6.	Выращивание льна и конопли	1.6	20 000	100 000	0%	Не подлежит установлению
7.	Животноводство	1.7	20 000	100 000	30%	3
8.	Скотоводство	1.8	20 000	100 000	30%	3
9.	Звероводство	1.9	20 000	100 000	30%	3
10.	Птицеводство	1.10	20 000	100 000	30%	3
11.	Свиноводство	1.11	20 000	100 000	30%	3
12.	Пчеловодство	1.12	20 000	100 000	30%	3
13.	Рыбоводство	1.13	20 000	100 000	30%	3
14.	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	20 000	100 000	30%	3
15.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	20 000	100 000	30%	3
16.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	500	3 000	0%	Не подлежит установлению
17.	Питомники	1.17	20 000	100 000	30%	3
18.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	20 000	100 000	30%	3
19.	Связь	6.8	Не подлежит установлению			
20.	Водные объекты	11.0	Не устанавливается			
21.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Охота и рыбалка	5.3	1 000	1 000 000	40%	3
2.	Обслуживание автотранспорта	4.9	300	20 000	75%	3
3.	Пищевая промышленность	6.4	5 000	100 000	50%	3
4.	Строительная промышленность	6.6	5 000	1 000 000	45%	3
5.	Склады	6.9	1 000	1 000 000	60%	3

РФ-50-3-40-0-00-2020-45520

Лист 13 из 22

6.	Железнодорожный транспорт	7.1	1 000	100 000	40%	3
7.	Автомобильный транспорт	7.2	1 000	100 000	40%	3
8.	Водный транспорт	7.3	1 000	100 000	40%	3
9.	Воздушный транспорт	7.4	5 000	1 000 000	40%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Территориальная зона № 2 на чертеже**Основные виды разрешенного использования:**

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Связь	6.8	Не подлежат установлению			
2.	Водные объекты	11.0	Не устанавливается			
3.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
4.	Ведение садоводства	13.2	600	2 000	40%	3
5.	Ведение дачного хозяйства	13.3	600	3 000	40%	3
6.	Ведение огородничества	13.1	400	2 000	0%	Не подлежит установлению

Условно разрешенные виды использования:

№	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)	Максимальный	Минимальные
				процент застройки	отступы от границ

РФ-50-3-40-0-00-2020-45520

Лист 14 из 22



п/п			min	max	процент застройки	земельного участка (м)
1.	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2	500	3 000	40%	3
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
4.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
5.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
6.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
7.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	3
8.	Магазины	4.4	500	10 000	50%	3
9.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3
10.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%	3
11.	Развлечения	4.8	5 000	100 000	55%	3
12.	Обслуживание автотранспорта	4.9	300	20 000	75%	3
13.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1	300	10 000	45%	3
14.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%	3
15.	Причалы для малотоннажных судов	5.4	5 000	500 000	40%	3

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:							
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Земли лесного фонда (сведения подлежат уточнению)	-	-	-	-	-	-	-



2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:										
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	Не имеется (согласно чертежам) градостроительного плана	Не имеется (наименование объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)
---	---	--

инвентаризационный или кадастровый номер

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	Информация отсутствует (согласно чертежам) градостроительного плана	Информация отсутствует (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
---	---	---

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении наименования объекта культурного наследия в реестр, результаты этого решения)

регистрационный номер в реестре

Информация отсутствует	от	Информация отсутствует (дата)
------------------------	----	----------------------------------

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории										
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры				
Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности										
Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование объекта	Единица измерения
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Расположение земельного участка в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения подлежит уточнению с учетом нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Ограничения использования земельного участка в границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определены нормативными правовыми актами по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.¹

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 1512 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8,9,10,13,14.²

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 1513 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8,9,10,13,14.³

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, площадью 8 кв.м. Содержание ограничения (обременения): постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п.8,9,10.⁴

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы карты (плана) объекта строительства и требований к ее составлению" № 621 от 30.07.2009 № 621 выдан: Правительством Российской Федерации), площадью 194 кв. м.⁵ Согласовано размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁶

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны инженерной сети (газопровод).⁷ * Согласовано размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.⁸

Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водохозяйственной зоны реки Малая Ишма (сведения подлежат уточнению).⁹ Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.¹⁰

Земельный участок частично расположен в границах лесного фонда (сведения подлежат уточнению).¹¹

Земельный участок полностью расположен в пределах пригородных территорий агропоясов: Чкаловский, Черное. * Согласовано размещение объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.¹²

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установленная зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости			
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y	
1	2	3	4	
Ограничения при на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Содержание оградительных (обременений), постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8, 9, 10, 13, 14	-	462621.12 462621.15 462620.95 462633.59 462631.95 462634.45 462739.02 462733.10	2227709.32 2227709.53 2227720.02 2227720.27 2227733.01 2227738.58 2227734.93 2227733.66	
Ограничения при на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Содержание оградительных (обременений), постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8, 9, 10, 13, 14	-	462621.12 462621.15 462620.95 462633.59 462631.95 462634.45 462739.01 462733.10	2227709.32 2227709.53 2227720.02 2227720.27 2227733.01 2227738.58 2227734.93 2227733.66	
Ограничения при на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Содержание оградительных (обременений), постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления оградительных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п. 8, 9, 10	-	463453.96 463453.75 463455.52	2226787.18 2226796.43 2226788.73	
Ограничения при на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении формы карты (плана) объекта незавершенного строительства и требований к ее содержанию" № 621 от 30.07.2009 № 621 введено: Правительство Российской Федерации)	-	463454.76 463419.98 463426.68 463455.52	2226787.98 2226877.12 2226868.74 2226788.73	
Охранная зона инженерной сети (электросети)	-	-	-	-
Прибрежная защитная полоса реки Малая Печка (сведения подается уточняются)	-	-	-	-

Обозначение (номер) характерной точки			Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
			X	Y
-			-	-

Приложения

Сведения о технических условиях № 14013 ТУ от 2020-09-24
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:15-00/00000-196
расположенном в Российской Федерации, Московская обл., г. Балашиха

I. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Вблизи участка расположена ПС-Агит

принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 4,19 МВА.

II. Максимальная нагрузка: 4,19 МВА.

III. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с пунктом 6) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям¹.

утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

а. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классов напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнение работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики;

а.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

а.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

б. Иных случаях:

б.1 6 месяцев - для заявителей - юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет до 20 кВ включительно, и если расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка заявителя, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской.

<https://yadi.sk/i/V-z4nIqjrs-z4YQx>

МУНИЦИПАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ

143887, Московская обл.
г. Железнодорожный
Московская улица 7а
(495) 522 0335 / телефон
(495) 522 5631 / факс



ТЕПЛОСНАБ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

ПОДКЛЮЧЕНИЕ (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	
РЕСУРСНАЗНАЧАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Тепловая сеть
Номер ТУ	96-2030227
Дата выдачи ТУ в РСД	25.09.2020
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСД	МУП «Теплоснаб»
ИНН РСД	5012001181
Адрес РСД	143997 МО, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Московская д. 7а
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧЕ	
Дата заявки	23.09.2020
Номер заявки	1377460112481
Номер лицензии	Р001-248131709-38814013
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Квартальный номер земельного участка	5915 00000000196
Адрес земельного участка	Российская Федерация, Московская обл., г. Балашиха
Назначение объекта	для сельскохозяйственного производства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Возможная точка подключения	Участок или зона ответственности РСД/Опущенный муниципальный сектор
Максимальная нагрузка-предельная свободная мощность в возмездной точке подключения (Гкал/ч)	-
Информация о сетевых компаниях с организацией, выполняющей технологические обязанности сетевой или объект заявлять на подключение от имени РСД	-
Информация о месте за подключение объекта капитального строительства	

Прочие условия:

- Данные технические условия не являются основанием для технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, регистрируемым в Едином государственном реестре недвижимости.
- В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка возмездно передает, передает, передает с заданием о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технических условиях присоединения).
- В случае отсутствия самостоятельного подключения (сет. присоединения) в сети тепло-, водоснабжения и водоснабжения заявителем может быть привлечен ответственный за эксплуатацию со Страницы 70 и 72 КОАП РФ.

Директор

Юлия Евгеньевна Козлова

Начальник ПТО
Растопкин Н.Б.

7011 Московская область

г. Ногинск, ул. 1-я Ревобранний, д. 1

Сведения о технических условиях 9016 от 23.09.2020г.

На газоснабжение объекта капитального строительства (Сельско-хозяйственный комплекс), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0000000-196 по адресу: Московская область, Балашихинский район.

1. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от ГРС «Электроугли-2». Предельная свободная мощность в точке подключения составляет 15 м³/час.

2. Максимальная нагрузка: 15 м³/час.

3. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 1,5 года с даты заключения Договора о подключении.

4. Размер платы за подключение (технологическое присоединение):

Определяется в соответствии с Распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2019 № 451-р и от 23.03.2020 № 36-Р.

5. Срок действия данных сведений.

В течение 6 месяцев.

Начальник СДО

филиала АО «Мособлгаз» «Восток»

Я.И. Яшина





БАЛАШИХИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ
Муниципальное унитарное предприятие
Городского округа Балашиха
"Балашихинский Водоканал"

ИНН 5012091227 / КПП 500101001 / ОГРН 1165012050565

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

наименование (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСНАЗНАЧАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Холодное водоснабжение
Номер ТУ	6-2/ <i>2207</i>
Дата выдачи ТУ в РСО	06.09.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП "Балашихинский Водоканал"
ИНН РСО	5012091227
Адрес РСО	143003, МО г. Балашиха, ул. Беликова, д. 2
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЙМЦЕ	
Дата заявки	23.06.2020
Номер заявки	15540512682
Номер записки	Р901-3481131709-38414013
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:15/009/090:196
Адрес земельного участка	Республика Фараши, Московская обл., г. Балашиха
Назначение объекта	для сельскохозяйственного производства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Возможная точка подключения	ВУЗ №4, д. Потапово (адрес зем. уч., абоната д. Потапово)
Максимальная нагрузка-предельная свободная мощность в коммуналь. точке подключения (кВт.ч.)	90,0
Информация о согласовании с организациями, выполняющими технологические функции сетевых систем или объектов (на требующих согласования с РСО)	
Информация о месте и виде подключения объекта капитального строительства	Ресурсы: КИП МО от 27.11.2019 №324-Р

Примечание:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и проектирования.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка возмещает, определяет, напругу и обогреться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае осуществления самовольного подключения (тех. присоединения) к сетям теплоснабжения и водоснабжения заявителем может быть привлечен к ответственности в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Директор

Вед И.И. Горюнов

БАЛАШИХИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ
Муниципальное унитарное предприятие
Городского округа Балашиха
"Балашихинский Водоканал"

ИНН 5012091227 / КПП 500101001 / ОГРН 1165012050565

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

наименование (технического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

РЕСУРСНАЗНАЧАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Тип сети	Водоснабжение
Номер ТУ	6-2/ <i>2207</i>
Дата выдачи ТУ в РСО	06.09.2020
Срок действия ТУ	3 года
Срок подключения объекта капитального строительства	18 месяцев с момента заключения договора
Наименование РСО	МУП "Балашихинский Водоканал"
ИНН РСО	5012091227
Адрес РСО	143003, МО г. Балашиха, ул. Беликова, д. 2
ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЙМЦЕ	
Дата заявки	23.06.2020
Номер заявки	15540512682
Номер записки	Р901-3481131709-38414013
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ	
Кадастровый номер земельного участка	50:15/009/090:196
Адрес земельного участка	Республика Фараши, Московская обл., г. Балашиха
Назначение объекта	для сельскохозяйственного производства
ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОДКЛЮЧЕНИЮ ОБЪЕКТА	
Возможная точка подключения	Капитализация сети в Новой Милос (адрес зем. уч., д. Потапово)
Максимальная нагрузка-предельная свободная мощность в коммуналь. точке подключения (кВт.ч.)	90,0
Информация о согласовании с организациями, выполняющими технологические функции сетевых систем или объектов (на требующих согласования с РСО)	
Информация о месте и виде подключения объекта капитального строительства	Ресурсы: КИП МО от 27.11.2019 №324-Р

Примечание:

1. Данные технические условия не являются основанием для технического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, резервирования мощности и проектирования.
2. В течение 1 (одного) года с даты получения технических условий правообладатель земельного участка возмещает, определяет, напругу и обогреться с заявлением о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения на основании Договора о подключении (технологическом присоединении).
3. В случае осуществления самовольного подключения (тех. присоединения) к сетям теплоснабжения и водоснабжения заявителем может быть привлечен к ответственности в соответствии со статьями 7.19 и 7.20 КоАП РФ.

Директор

Вед И.И. Горюнов



ДОГОВОР аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матюшкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матюшкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;

- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-131;

- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:134, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162;

- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;

- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;

- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:135, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135;

далее именуемые «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 30 (тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеются.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 5 220 (пять тысяч двести двадцать) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:186 в размере 135 (сто тридцать пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:189 в размере 340 (триста сорок) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:134 в размере 250 (двести пятьдесят) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:185 в размере 1 800 (одна тысяча восемьсот) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:194 в размере 1 245 (одна тысяча двести сорок пять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:135 в размере 210 (двести десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:117 в размере 110 (сто десять) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:196 в размере 950 (девятьсот тридцать) рублей;

- арендной платы за земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071102:116 в размере 200 (двести десять) рублей

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

территории Московской области.
8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Данное некоммерческое партнерство
«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Киевское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК 044525225

Корр. счет 301018104000000000225

Прелестатель:  В.В. Азриев

Генеральный директор

 М.В. Матушкин

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получать плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственного производства, расходов по биологической реконструкции;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;
- сохранять мелкие, геологические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно произвести выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отглаживать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платёжных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

Акт приема-передачи
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха

01» августа 2015 года

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (зарегистрировано Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» января 2005 года, место нахождения: 125022, г. Москва, Земельное хозяйство, д. 38, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о договорной аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 24 774 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:186, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-132;
- земельный участок общей площадью 333 703 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:185, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-131;
- земельный участок общей площадью 42 107 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:34, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-162
- земельный участок общей площадью 20 527 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:117, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-158;
- земельный участок общей площадью 32 617 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071102:116, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-157;
- земельный участок общей площадью 172 191 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:196, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принаследжающий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-153;

- земельный участок общей площадью 38 778 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:00701201:35, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-163;

- земельный участок общей площадью 231 161 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:194, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-139;

- земельный участок общей площадью 63 059 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:189, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года
сделана запись регистрации № 50-50-15/074/2014-135, далее именуемые «Объекты».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Данное некоммерческое партнерство

«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 1105001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Киевское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК: 044525225

Корр. счет: 30101810400000000225

Правление

Пр. В. В. Ануфриев

Арендатор:

ООО «ЛатвийКвартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с: 40702810538050108696

к/с: 30101810400000000225

БИК: 044525225



М.В. Матушкин



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7





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 федеральным
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.

НО-ОПЦДНН-Москва 2021 г., -6- 13 стр. 484







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая задатка распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	<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>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь 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>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	<p>6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</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>
7. Определение размера страховой выплаты	<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>
8. Заключительные положения	<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.Блиновой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 Г.Р.Юрьева
 М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
258 (Двести пятьдесят восемь) 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" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	03.04.2024 16:49 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	03.04.2024 16:50 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа