

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

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

*P.C. Луценко*

## **ОТЧЕТ № РЭМ/24-355**

**от 28 мая 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,  
образованных путем раздела земельного участка с  
кадастровым номером 50:15:0071201:1936, категория земель:  
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для  
сельскохозяйственного производства, планируемых к  
включению в состав активов Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
«Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

|  |  |
|--|--|
| <b>Заказчик:</b>   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»   |
| <b>Исполнитель:</b>  | Общество с ограниченной ответственностью<br>«Центр оценки инвестиций»  |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                     | Определение справедливой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b> | Дополнительное соглашение №355 от «28» мая 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г   |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                   | 28 мая 2024 г.   |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                  | 28 мая 2024 г.   |

**г. Королёв МО, 2024 г.**



## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

|  |           |
|--|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку.....   | 4         |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку .....  | 7         |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки .....   | 7         |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....  | 7         |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....  | 8         |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах.....  | 8         |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России .....                     | 8         |
| 1.8. 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.....   | 10        |
| 1.9. 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 .... | 11        |
| 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата .....   | 12        |
| 1.11. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки .....   | 12        |
| 1.12. Методология определения справедливой стоимости .....   | 13        |
| <b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>16</b> |
| 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 .....  | 17        |
| 2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации .....  | 23        |
| 2.5. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....  | 23        |
| 2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....  | 24        |
| <b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>25</b> |
| 3.1. Общие положения .....   | 25        |
| 3.2. Анализ рынка.....   | 25        |
| 3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта .....  | 25        |
| 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....   | 35        |
| 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....  | 38        |
| 3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....   | 40        |
| 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....   | 55        |
| <b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>   | <b>57</b> |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного .....  | 57        |
| <b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>59</b> |
| 5.1. Общие положения .....   | 59        |
| 5.2. Общие понятия оценки .....  | 59        |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков .....  | 60        |
| 5.4. Согласование результатов оценки .....   | 67        |
| <b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>68</b> |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки.....  | 68        |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом .....  | 69        |
| 6.2.1. Общие положения .....   | 69        |
| 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж .....   | 69        |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом .....  | 76        |
| <b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....</b>   | <b>78</b> |
| <b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ .....</b>   | <b>79</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>  |           |

**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.**

«28» мая 2024 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 355 от «28» мая 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованных путем раздела земельного участка:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 28 мая 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 застрахована ПАО СК «Росгосстрах». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

Указанный Отчет 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, 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**64 740 000**

**(Шестьдесят четыре миллиона семьсот сорок тысяч) рублей**

**В том числе:**

| <b>№ п/п</b> | <b>Кадастровый (условный) номер</b> | <b>Общая площадь, кв. м</b> | <b>Итоговая стоимость, руб.</b> |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1            | 50:15:0071201:3У1                   | 12 648                      | 5 860 000                       |
| 2            | 50:15:0071201:3У2                   | 127 182                     | 58 880 000                      |

*Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, « сделки по реализации земельных участков или долей в них » НДС не облагаются.*

**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 № 355 от «28» мая 2024 г. к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

Объектами оценки являются земельные участки, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованные путем раздела земельного участка:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936.

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

Таблица 1.

#### Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций          | Категория земель         | Вид разрешенного использования         | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|--|----------------|-------------------------------|--------------------------|--|---|
| 1     | 50:15:0071201:3У1                                    | 12 648         | коммуникаций нет (по границе) | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства | не определена                             |
| 2     | 50:15:0071201:3У2                                    | 127 182        |                               |                          |  |   |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 2.

#### Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Доверительное управление | Аренда | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|--|--------------------------|--------|---|
| 1     | 50:15:0071201:3У1                                    | есть                     | нет    | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 2     | 50:15:0071201:3У2                                    | есть                     |        | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |

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

#### 2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001г. № 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 объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – **28.05.2024 г.**
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

## 5. Дата оценки – 28.05.2024 г.

## 6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объектов оценки определяется без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (при наличии таковых).

## 7. Ограничения оценки.

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

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

## **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                                    | <b>Маслова Антонина Викторовна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3322-20 от 27.03.2020 г. (регистрационный № 2121 от 27.03.2020 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035918-1 от 07 марта 2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №034481-3 от 07 ноября 2022 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №034782-2 от 10 февраля 2023 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. |
| Номер контактного телефона оценщика                           | +7 (926) 383-06-56   |
| Почтовый адрес оценщика                                       | 142438, Московская область, Ногинский район, д. Большое Буньково, ул. 3-я Полевая, д. 29.  |
| Адрес электронной почты оценщика                              | antonina2821@mail.ru   |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Полис страхования ответственности оценщика № 193/2023/СП134/765, выдан 19.07.2023 г. ПАО СК «Росгосстрах», срок действия с 23.08.2023 г. по 22.08.2024 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.   |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)     | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.   |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)            | 107023, г. Москва. ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж  |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)   | 115184, г. Москва, а/я 10.   |

**1.3. Сведения о заказчике оценки**

|   |  |
|---|--|
| Организационно правовая форма и полное наименование   | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 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. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, д. 12, пом. 019 |

Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 230005-035-000144, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 19.10.2023 г. 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 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 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 «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)».

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)».

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)».

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)».

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)».

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

#### Применимые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы 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, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект является объектом недвижимости и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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 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.

Применяемые методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России разработаны следующие методические рекомендации:

- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

В рамках данного отчета указанные методические рекомендации не применялись так как объект (объекты) оценки не относится (относятся) к объектам недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия.

**1.8. 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**

Объектами оценки являются земельные участки, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованные путем раздела земельного участка:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936 Количественные и качественные характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

**Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

| № п/п | Наименование объекта   | Наличие коммуникаций          | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|--|-------------------------------|---|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 12 648 кв. м, местоположение: обл. Московская, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0071201:3У1  | коммуникаций нет (по границе) | не определена                             |
| 2     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 127 182 кв. м, местоположение: обл. Московская, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0071201:3У2 | коммуникаций нет (по границе) | не определена                             |

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – данные об ограничения и обременения прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда      | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------|---|
| 1     | 50:15:0071201:3У1 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |
| 2     | 50:15:0071201:3У2 | есть                     | отсутствует | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)         |

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

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 5.

Таблица 5.

**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      | б/н от 10.04.2024 г. | копия                         |
| 2     | Решение об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936 | б/н от 23.05.2024 г. | копия                         |

*Источник. 1. Данные Заказчика.*

Копии документов, указанных в табл. 5, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

**Собственник объекта (объектов) оценки**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

**1.9. 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 объект оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 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 и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии

- ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться.

## 1.10. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

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

| Кадастровый (или условный) номер | Площадь, кв. м | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|----------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|--|--------------------------|
| 50:15:0071201:3У1                | 12 648         | не применяется         | не использовался      | 5 860 000                              | 5 860 000                |
| 50:15:0071201:3У2                | 127 182        | не применяется         | не использовался      | 58 880 000                             | 58 880 000               |

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

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

### 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.

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 5), 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 оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.**

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

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

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

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

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

**Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников<sup>1</sup>, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отображенную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

## 1.12. Методология определения справедливой стоимости

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

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.

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

- отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- 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

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета

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

Иерархия исходных данных:

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

оценки.

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

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

##### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Общее описание объекта оценки.

При проведении настоящей оценки Объектами оценки являются земельные участки, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованные путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936 Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

| Данные о балансовой стоимости объекта оценки |                            |
|--|----------------------------|
| Кадастровый (или условный) номер объекта     | Балансовая стоимость, руб. |
| 50:15:0071201:3Y1                            | Не определена              |
| 50:15:0071201:3Y2                            | Не определена              |

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **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. 5.

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 использовании.

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 1.9.

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.

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 сервисы.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объектов (земельных участков) и их разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

## Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта      |
|--|--------------------------|--|
| 50:15:0071201:ЗУ1                        | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |
| 50:15:0071201:ЗУ2                        | земли населенных пунктов | для сельскохозяйственного производства |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

## 2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – Т3 № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – Т3 № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – Т3 № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – Т3 № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – Т3 № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

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

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – Т3 № 1; центры деловой активности – Т3 № 2; зоны автомагистралей – Т3 № 3; индивидуальные жилые дома – Т3 № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – Т3 № 5; окраины города, промзоны – Т3 № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны  | Код |
|--------------------------------|--|-----|
| Центр города                   | <p>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 ХХ века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.</p> | I   |

Таблица 7. Продолжение

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны  | Код |
|--------------------------------|--|-----|
| Центры деловой активности      | <p>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.</p> | II  |

Таблица 7. Продолжение.

| Типовые зоны в пределах города             | Описание зоны  | Код |
|--|--|-----|
| 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   |

Таблица 7. Окончание.

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны   | Код |
|--------------------------------|---|-----|
| Окрайны 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 окрайны населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города. | VI  |

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

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

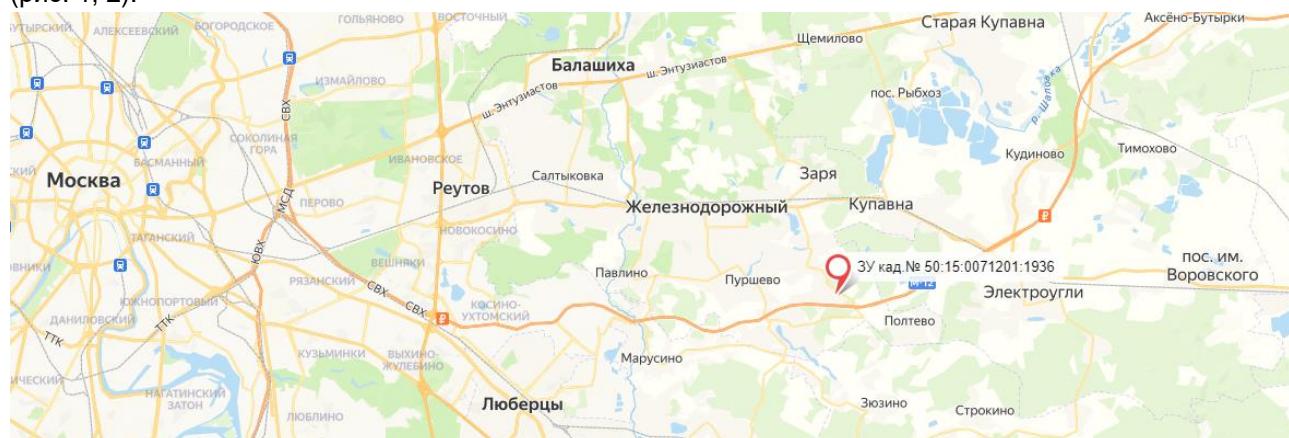
Таблица 8.

#### Данные об адресе объекта (объектов) оценки

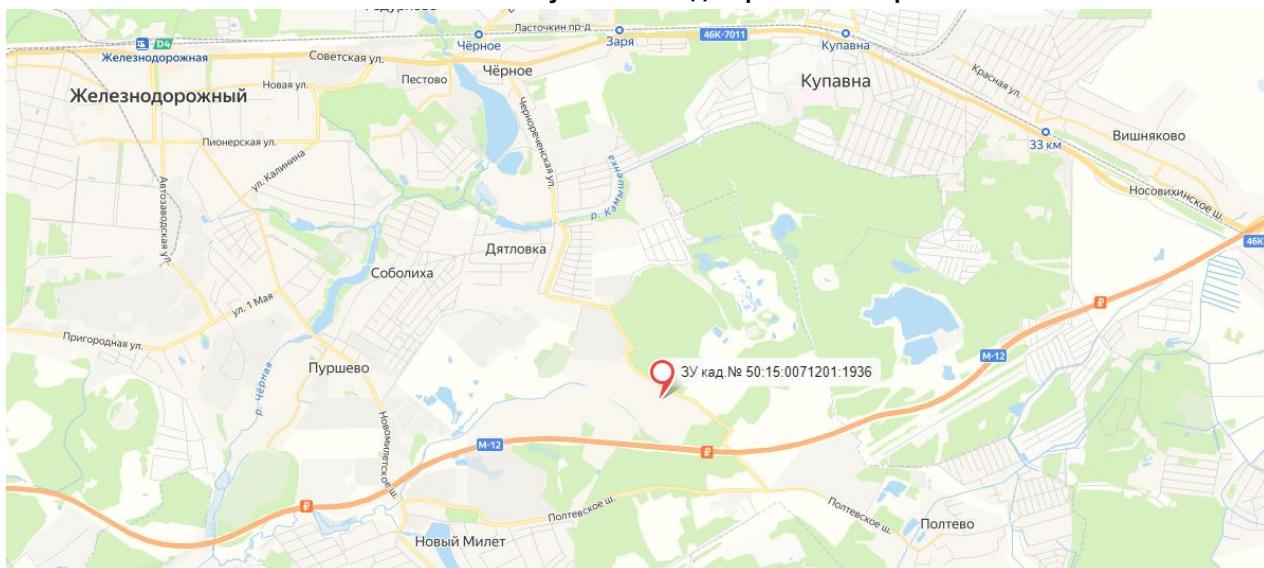
| Кадастровый (или условный) номер объекта | Адрес объекта                   |
|--|---------------------------------|
| 50:15:0071201:3У1                        | Московская область, г. Балашиха |
| 50:15:0071201:3У2                        | Московская область, г. Балашиха |

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

Местоположение объекта оценки представлено на фрагменте карты г. Балашиха Московской области (рис. 1, 2).



**Рис. 1. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936**



**Рис. 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936**

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 5, а также данные, предоставленные Заказчиком.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

| Кадастровый (или условный) номер объекта | Зона удалённости от областного центра | Типовая территориальная зона в пределах города        | Удаление от МКАД              |
|--|---------------------------------------|---|-------------------------------|
| 50:15:0071201:3У1                        | до 30 км от МКАД                      | не определялась, так как объект расположен вне города | 19 км по Носовихинскому шоссе |
| 50:15:0071201:3У2                        | до 30 км от МКАД                      | не определялась, так как объект расположен вне города | 19 км по Носовихинскому шоссе |

**Источники:**

- Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 г.
- <https://maps.yandex.ru/>

**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. 10.

Таблица 10.

| Физические характеристики объекта (объектов) оценки |                |                      |                             |   |
|---|----------------|----------------------|-----------------------------|---|
| Кадастровый (или условный) номер объекта            | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта              | Форма объекта   |
| 50:15:0071201:1936                                  | 139 830        | нет<br>(по границе)  | без сильных перепадов высот |  |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 11.

Таблица 11.

| Данные об экономических и иных характеристиках объекта (объектов) оценки |  |                |                    |                     |
|--|--|----------------|--------------------|---------------------|
| Кадастровый (или условный) номер объекта                                 | Уровень операционных расходов                                  | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
| 50:15:0071201:3Y1  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |
| 50:15:0071201:3Y2  | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 12.

Таблица 12.

| Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |   |
|---|---|
| Кадастровый (или условный) номер объекта                            | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
| 50:15:0071201:3Y1   | отсутствует   |
| 50:15:0071201:3Y2   | отсутствует   |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

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. 13).

Таблица 13.

| Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки |                          |   |   |
|---|--------------------------|---|---|
| Кадастровый (или условный) номер                          | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
| 50:15:0071201:3Y1   | в наличии                | нет   | нет   |
| 50:15:0071201:3Y2   | в наличии                | нет   | нет   |

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 5.

## 2.4. Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

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

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

## 2.6. 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

#### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

#### 3.2. Анализ рынка

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

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

Различные рынки оцениваемых объектов находятся под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок 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 счет 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 внешнеэкономическими 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 показатели социально-экономического развития РФ за 2023г<sup>2</sup>

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

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

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошлом году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошлом году. Уровень

<sup>2</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработка плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

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).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года          | 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         | 2021       |
|---|---------------------|------------|------------------------|------------|------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------|
| <b>Экономическая активность</b>                   |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| <b>ВВП</b>  | <b>3,6</b>          | <b>5,1</b> | <b>4,6</b>             | <b>4,5</b> | <b>6,3</b> | <b>5,5</b>       | <b>4,9</b>       | <b>-1,8</b>      | <b>-1,2</b>       | <b>-1,8</b>       | <b>-2,5</b>       | <b>-3,5</b>       | <b>3,9</b>       | <b>5,9</b> |
| Сельское хозяйство                                | -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              | -0,7       |
| Строительство                                     | 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              | 7,0        |
| Оптовая торговля                                  | 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              | 5,3        |
| Суммарный оборот                                  | 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              | 10,4       |
| Розничная торговля                                | 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              | 7,8        |
| Платные услуги населению                          | 4,4                 | 4,9        | 4,7                    | 4,5        | 5,6        | 4,9              | 5,0              | 2,8              | 5,0               | 3,0               | 3,9               | 3,3               | 11,5             | 17,2       |
| Общественное питание                              | 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             | 26,8       |
| Грузооборот транспорта                            | -0,6                | 1,0        | -0,5                   | 0,6        | 2,9        | 0,8              | -2,4             | -1,8             | -2,3              | -5,3              | -5,1              | -2,6              | 4,2              | 5,8        |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 1,9                 | 0,0        | -3,7                   | 1,0        | 2,6        | 2,7              | 1,7              | 3,1              | 0,2               | -1,1              | -0,8              | -0,9              | 4,1              | 4,4        |
| Инвестиции в основной капитал                     | -                   | -          | -                      | -          | -          | 13,3             | 12,6             | 0,7              | 6,7 <sup>1</sup>  | 3,3               | 2,3               | 3,3               | 13,8             | 8,6        |
| Промышленное производство                         | 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              | 6,3        |
| Добыча полезных ископаемых                        | -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              | 4,2        |
| Обрабатывающие производства                       | 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              | 7,4        |
| <b>Инфляция</b>                                   |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| Индекс потребительских цен                        | 7,4                 | 7,2        | 7,4 / 7,3 <sup>2</sup> | 7,5        | 6,7        | 5,2              | 2,7              | 8,6              | 11,9              | 12,2              | 14,4              | 16,9              | 11,5             | 8,4        |
| Индекс цен производителей                         |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| Промышленность                                    | 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             | 24,5       |
| Добыча полезных ископаемых                        | 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             | 46,2       |
| Обрабатывающие производства                       | 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             | 21,8       |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года          | 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         | 2021       |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>             |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| <b>Реальная заработная плата</b>                  |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 7,6 <sup>3</sup>    | -          | -                      | 7,2        | 9,9        | 8,7              | 11,4             | 1,9              | 0,3               | 0,5               | -1,9              | -5,4              | 3,1              | 4,5        |
| <b>Номинальная заработная плата</b>               |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| рублей  | 70 969 <sup>3</sup> | -          | -                      | 73 383     | 73 830     | 70 639           | 73 534           | 66 778           | 65 338            | 71 377            | 61 385            | 63 784            | 60 101           | 57 244     |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 13,8 <sup>3</sup>   | -          | -                      | 15,2       | 17,2       | 14,3             | 14,4             | 10,7             | 14,1              | 12,7              | 12,2              | 10,6              | 15,0             | 11,5       |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                   |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 4,6                 | 6,8        | -                      | -          | -          | 3,7 <sup>4</sup> | 5,0 <sup>4</sup> | 2,0 <sup>4</sup> | -0,6 <sup>4</sup> | 1,1 <sup>4</sup>  | -3,6 <sup>4</sup> | -1,8 <sup>4</sup> | 2,0 <sup>4</sup> | 3,9        |
| <b>Реальные располагаемые<br/>денежные доходы</b> |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 5,4                 | 8,0        | -                      | -          | -          | 3,3 <sup>4</sup> | 5,2 <sup>4</sup> | 4,4 <sup>4</sup> | -1,0 <sup>4</sup> | -0,1 <sup>4</sup> | -4,2 <sup>4</sup> | -0,7 <sup>4</sup> | 1,4 <sup>4</sup> | 3,3        |
| <b>Численность рабочей силы</b>                   |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 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             | 0,6        |
| млн чел.  | 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             | 75,3       |
| млн чел. (SA)                                     | -                   | 76,0       | 76,1                   | 75,9       | 76,0       | 76,1             | 76,0             | 76,1             | -                 | 74,6              | 74,8              | 75,1              | 75,2             | -          |
| <b>Численность занятых</b>                        |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | 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              | 1,6        |
| млн чел.  | 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             | 71,7       |
| млн чел. (SA)                                     | -                   | 73,8       | 73,8                   | 73,7       | 73,8       | 73,7             | 73,6             | 73,5             | -                 | 71,9              | 71,9              | 72,0              | 72,1             | -          |
| <b>Численность безработных</b>                    |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к соотв. периоду предыдущего года             | -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            | -16,0      |
| млн чел.  | 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              | 3,6        |
| млн чел. (SA)                                     | -                   | 2,2        | 2,2                    | 2,2        | 2,2        | 2,3              | 2,4              | 2,6              | -                 | 2,8               | 2,9               | 3,0               | 3,1              | -          |
| <b>Уровень занятости</b>                          |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)   | -                   | 61,0       | 61,0                   | 60,9       | 61,0       | 61,0             | 60,9             | 60,8             | -                 | 59,3              | 59,3              | 59,5              | 59,5             | -          |
| <b>Уровень безработицы</b>                        |                     |            |                        |            |            |                  |                  |                  |                   |                   |                   |                   |                  |            |
| в % рабочей силы                                  | 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              | 4,8        |
| SA  | -                   | 2,9        | 2,9                    | 2,9        | 2,9        | 3,1              | 3,2              | 3,4              | -                 | 3,7               | 3,9               | 4,0               | 4,1              | -          |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных за 2022 г.<sup>2</sup> В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.<sup>3</sup> Январь–ноябрь 2023 г.<sup>4</sup> Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГ<sup>1</sup>

| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 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   | 2021       |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>3,5</b>  | <b>4,1</b>  | <b>2,7</b>  | <b>4,5</b>  | <b>5,3</b>  | <b>5,4</b>  | <b>5,7</b>  | <b>-1,4</b> | <b>0,7</b> | <b>-1,3</b> | <b>-0,2</b> | <b>-1,4</b> | <b>6,3</b> | <b>6,3</b> |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,3</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,3</b> | <b>0,5</b>  | <b>-3,6</b> | <b>1,5</b> | <b>-1,6</b> | <b>0,6</b>  | <b>-0,3</b> | <b>8,1</b> | <b>4,2</b> |
| добыча угля   | 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        | 8,0        |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | ...*        | 1,0        | -1,9        | 0,0         | -1,6        | 8,0        | 2,6        |
| добыча металлических руд  | -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        | 1,2        |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -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        | 15,2       |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | 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       | 9,0        |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>7,5</b>  | <b>7,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>8,9</b>  | <b>10,0</b> | <b>10,8</b> | <b>10,5</b> | <b>0,5</b>  | <b>0,3</b> | <b>-1,3</b> | <b>-0,4</b> | <b>-2,4</b> | <b>6,4</b> | <b>7,4</b> |
| пищевая промышленность  | 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        | 4,6        |
| в т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |            |             |             |             |            |            |
| пищевые продукты  | 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        | 4,2        |
| напитки   | 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       | 7,6        |
| табачные изделия  | -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       | 2,3        |
| лёгкая промышленность   | 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        | 11,6       |
| в т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |            |             |             |             |            |            |
| текстильные изделия   | 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        | 15,1       |
| одежда  | 4,1         | -0,7        | -0,2        | -1,0        | 6,0         | 8,4         | 3,2         | 9,1         | 17,3       | 12,2        | 0,9         | 6,4         | 7,4        |            |
| кожа и изделия из неё   | 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       | 16,7       |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | -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        | 10,5       |
| в т.ч.  |             |             |             |             |             |             |             |             |            |             |             |             |            |            |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -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        | 11,9       |
| бумага и бумажные изделия                                       | -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        | 10,2       |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 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       | 7,7        |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 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        | 3,6        |

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 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    | 2021        |
|---|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>химический комплекс</b>                                | <b>5,0</b>  | <b>9,4</b>  | <b>7,3</b> | <b>10,0</b> | <b>11,1</b> | <b>9,0</b>  | <b>7,6</b>  | <b>-4,8</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-6,8</b> | <b>-1,2</b> | <b>0,7</b>  | <b>8,3</b>  | <b>8,7</b>  |
| в т.ч.  |             |             |            |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                 | 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         | 7,1         |
| лекарственные средства и медицинские материалы            | 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        | 14,3        |
| резиновые и пластмассовые изделия                         | 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         | 10,5        |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 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        | 9,3         |
| <b>металлургический комплекс</b>                          | <b>9,3</b>  | <b>6,5</b>  | <b>2,8</b> | <b>7,1</b>  | <b>10,9</b> | <b>10,4</b> | <b>14,9</b> | <b>6,6</b>   | <b>2,7</b>  | <b>1,3</b>  | <b>4,8</b>  | <b>-2,8</b> | <b>8,4</b>  | <b>4,1</b>  |
| в т.ч.  |             |             |            |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| металлургия   | 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         | 1,7         |
| готовые металлические изделия                             | 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        | 11,6        |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                        | <b>21,1</b> | <b>20,4</b> | <b>9,5</b> | <b>29,1</b> | <b>28,2</b> | <b>38,5</b> | <b>32,6</b> | <b>3,8</b>   | <b>-5,9</b> | <b>-6,9</b> | <b>-9,9</b> | <b>-8,9</b> | <b>3,5</b>  | <b>11,8</b> |
| в т.ч.  |             |             |            |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 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        | 9,9         |
| электрооборудование                                       | 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         | 7,7         |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы            | 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        | 17,1        |
| автомотранспортные, причепы и полуприцепы                 | 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       | 14,6        |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 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         | 10,5        |
| прочее производство                                       | 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         | 4,3         |
| в т.ч.  |             |             |            |             |             |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| мебель  | 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        | 17,7        |
| прочие готовые изделия                                    | 8,1         | 9,3         | 2,0        | 8,7         | 19,6        | 23,2        | 7,7         | -7,4         | 1,7         | -1,8        | -4,2        | 0,8         | 14,3        | 6,8         |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | 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         | 1,0         |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>         | <b>0,2</b>  | <b>0,6</b>  | <b>1,6</b> | <b>-0,7</b> | <b>1,0</b>  | <b>0,4</b>  | <b>0,1</b>  | <b>-0,4</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-0,2</b> | <b>1,9</b>  | <b>-0,1</b> | <b>7,1</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>   | <b>-2,5</b> | <b>2,7</b>  | <b>5,4</b> | <b>1,1</b>  | <b>1,2</b>  | <b>1,5</b>  | <b>-3,3</b> | <b>-10,7</b> | <b>-3,2</b> | <b>-6,1</b> | <b>-7,4</b> | <b>-6,0</b> | <b>8,4</b>  | <b>12,6</b> |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

|   | 2023 | IV кв. 23 | дек.23 | ноя.23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 |
|---|------|-----------|--------|--------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|
| Курс доллара<br>(в среднем за период)                               | 84,7 | 92,7      | 90,8   | 90,6   | 94,1       | 81,0      | 72,7     | 67,5 | 62,3      | 59,4       | 66,0      | 84,7     |
| Ключевая ставка<br>(на конец периода)                               | 16,0 | 16,0      | 16,0   | 15,0   | 13,0       | 7,5       | 7,5      | 7,5  | 7,5       | 7,5        | 9,5       | 20,0     |
| Процентные ставки<br>(в % годовых)                                  |      |           |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |
| По рублёвым кредитам<br>нефинансовым организациям<br>(свыше 1 года) |      |           |        | 12,5   | 10,9       | 9,2       | 8,7      | 10,1 | 8,8       | 9,0        | 11,5      | 11,2     |
| По рублёвым жилищным кредитам                                       | 8,2  | 8,1       | 7,9    | 8,2    | 8,1        | 8,5       | 8,0      | 7,1  | 7,1       | 6,7        | 6,7       | 8,0      |
| По рублёвым депозитам физлиц<br>(свыше 1 года)                      |      |           |        | 12,4   | 8,4        | 7,4       | 7,2      | 7,9  | 7,3       | 7,1        | 8,7       | 8,5      |
| Рублёвое кредитование экономики<br>(в % г/г)                        |      |           |        |        |            |           |          |      |           |            |           |          |
| Кредит экономике  | 24,3 | 24,3      | 24,3   | 25,6   | 25,4       | 24,5      | 18,6     | 17,8 | 17,8      | 15,4       | 12,5      | 18,6     |
| Кредиты юридическим лицам   | 25,0 | 25,0      | 25,0   | 26,3   | 27,2       | 28,8      | 23,9     | 22,9 | 22,9      | 18,4       | 12,4      | 16,9     |
| Кредиты физическим лицам  | 23,0 | 23,0      | 23,0   | 24,3   | 22,3       | 17,4      | 10,1     | 9,6  | 9,6       | 10,4       | 12,6      | 21,4     |

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

## 2. Динамика промышленного производства. Итоги 2023 г<sup>3</sup>

1. Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития.

2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г.

3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие.

3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%.

Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г).

3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет.

3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г).

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%.

3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г.

4. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности оклонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

### 3. О текущей ситуации в Российской экономике на 17 мая 2024<sup>4</sup>г.

В апреле 2024 года инфляция на потребительском рынке составила 0,50% м/м, год к году – 7,84% г/г. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,49% м/м: продолжилось удешевление плодовоощной продукции, на остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,65%. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,41% на фоне снижения темпов роста цен на медикаменты и удешевления средств связи и телерадиотоваров. В секторе услуг инфляция замедлилась до 0,62% м/м.

#### Потребительская инфляция в апреле 2024 г

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в апреле 2024 года составила 0,50% м/м (в марте 2024 года: 0,39% м/м), с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,39% м/м SA. Год к году инфляция составила 7,84% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в апреле 2024 года цены выросли на 0,49%, с исключением сезонного фактора – на 0,20% м/м SA. Плодовоощная продукция продолжила дешеветь (-0,57%) на фоне снижения цен на огурцы и помидоры (-13,12% и -1,02% соответственно). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,65% м/м. Замедлился рост цен на сахар (2,17%), снизились цены на мясо птицы и свинину (-0,30% и -0,50% соответственно), макаронные и крупуяные изделия (-0,04%), продолжилось снижение цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в апреле рост цен составил 0,41% (как и с исключением сезонного фактора). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен составил 0,39% м/м. Снизились темпы роста цен на медикаменты (0,93%), подешевели средства связи и телерадиотовары (на -0,44% и -0,77% соответственно), также снизились цены на новые импортные автомобили (-0,32%). На бензин инфляция составила 0,54%, на дизельное топливо – 0,41%.

4. В секторе услуг в апреле 2024 года рост цен замедлился до 0,62%, с исключением сезонного фактора – до 0,63% м/м SA. Снизились цены на услуги внутреннего туризма (-0,10%): подешевели услуги воздушного транспорта (-8,46%), замедлился рост цен на услуги железнодорожного транспорта (до 0,35%), экскурсионные услуги (2,09%), а также услуги гостиниц и санаториев. Возобновилось снижение цен на услуги зарубежного туризма (-1,13%).

#### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ В АПРЕЛЕ 2024 ГОДА (РОССТАТ, оценки Минэкономразвития России)

|                                       | апр.24 | мар.24 | фев.24 | янв.24 | дек.23 | 2023 | 2022  | 2021  |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|-------|
| <b>Инфляция</b>                       |        |        |        |        |        |      |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,84   | 7,72   | 7,69   | 7,44   | 7,42   | 7,42 | 11,94 | 8,39  |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,50   | 0,39   | 0,68   | 0,86   | 0,73   | -    | -     | -     |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,39   | 0,27   | 0,51   | 0,53   | 0,62   | -    | -     | -     |
| <b>Продовольственные товары</b>       |        |        |        |        |        |      |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 8,33   | 8,12   | 8,08   | 8,10   | 8,16   | 8,16 | 10,29 | 10,62 |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,49   | 0,17   | 0,77   | 1,26   | 1,49   | -    | -     | -     |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,20   | -0,01  | 0,29   | 0,54   | 0,79   | -    | -     | -     |
| <b>Непродовольственные товары</b>     |        |        |        |        |        |      |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,00   | 6,73   | 6,59   | 6,23   | 5,96   | 5,96 | 12,70 | 8,58  |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,41   | 0,27   | 0,26   | 0,47   | 0,42   | -    | -     | -     |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,41   | 0,23   | 0,36   | 0,48   | 0,55   | -    | -     | -     |
| <b>Услуги</b>                         |        |        |        |        |        |      |       |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 8,12   | 8,30   | 8,45   | 8,08   | 8,33   | 8,33 | 13,19 | 4,98  |
| в % к предыдущему месяцу              | 0,62   | 0,83   | 1,06   | 0,78   | 0,10   | -    | -     | -     |
| в % к предыдущему месяцу, SA          | 0,63   | 0,70   | 1,00   | 0,56   | 0,47   | -    | -     | -     |

<sup>4</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/95c0a556f63be05c6877d4683a92a76e/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_17\\_maya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/95c0a556f63be05c6877d4683a92a76e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_17_maya_2024_goda.pdf)

**4. Социально-экономическое положение Московской области в январе-марте 2024г<sup>5</sup>****Социально-экономическое развитие Московской области**

2

в % к уровню предыдущего года

| НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ   | ЯНВАРЬ-МАРТ 2022 ГОДА | ЯНВАРЬ-МАРТ 2023 ГОДА | ЯНВАРЬ-МАРТ 2024 ГОДА |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Индекс промышленного производства   | 114,5                 | 100,8                 | 116,6                 |
| Справочно: по обрабатывающим производствам  | 116,0                 | 101,5                 | 118,4                 |
| Строительство   | 117,0                 | 91,4                  | 97,9                  |
| Инвестиции (2023 год)   | 105,8                 | 99,6                  | 106,2                 |
| Розничная торговля  | 103,4                 | 87,8                  | 113,1                 |
| Платные услуги  | 119,8                 | 99,7                  | 102,0                 |
| Заработка плата (январь-февраль)<br>Справочно: рублей   | 111,6<br>63 777,9     | 113,7<br>72 558,7     | 120,9<br>87 844,5     |
| Реальная заработка плата  | 100,5                 | 100,4                 | 112,9                 |
| Уровень безработицы по МОТ, % к численности рабочей силы<br>(в возрасте 15 лет и старше), (в среднем за период) | 3,0                   | 2,9                   | 1,9                   |

**Позиция Московской области по основным показателям социально-экономического положения в сравнении с регионами РФ в январе-марте 2024 года**

3

по объемам



\*1-11 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают компенсационную надбавку к заработной плате.  
В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

**5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>6</sup>****Выводы и перспективы российской экономики**

В 1990-е годы интеграция России в западноцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов 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 комплектующих 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), 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.

<sup>5</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/12733719><sup>6</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202024%20май.pdf>

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 усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции 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 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 - зарплаты 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 высокой кредитной нагрузке

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое 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, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции 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–март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 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

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.

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, одежду и обувь, 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 автозаправок, 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. Ожидает своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

### **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, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. 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 комфортабельное жилье 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, geopolитические 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, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения 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.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>,

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.05.2024 года.

## **6. Анализ тенденций рынка.**

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.

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).

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

## 7. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов.

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

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

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

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

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе 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 принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

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

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

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов



рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

| Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта |   |  |
|---|---|--|
| № п/п   | Признаки классификации объектов недвижимости  | Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта                  |
| 1   | В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости        | Незастроенный земельный участок                                      |
| 2   | В зависимости от состояния земельного участка                                       | Незастроенный земельный участок, пригодный для последующей застройки |
| 3   | В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) | Условно доходная недвижимость  |
| 4   | В зависимости от степени представленности объектов                                  | Редкие объекты   |
| 5   | В зависимости от экономической активности регионов                                  | Активный рынок недвижимости  |
| 6   | В зависимости от степени готовности   | Незастроенные земельные участки                                      |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

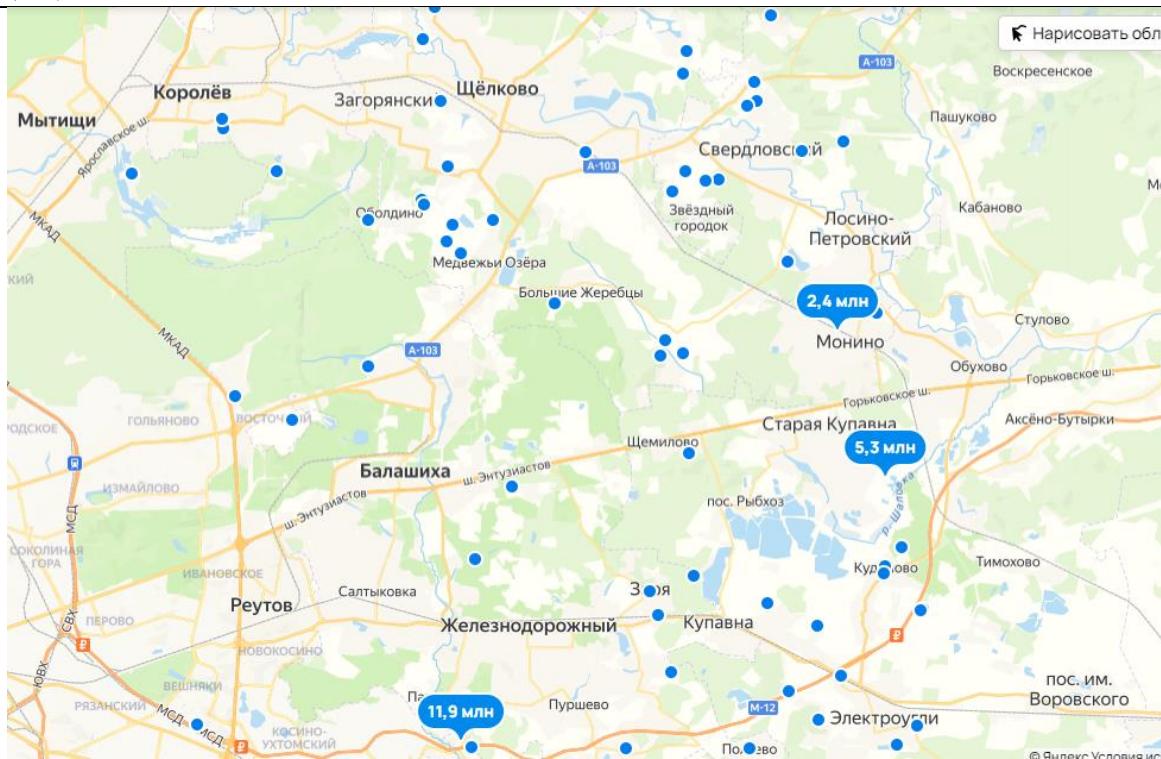
В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки.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

Таблица 15.

| Исходные условия локализации объектов анализа для оцениваемого участка |  |
|--|--|
| Наименование показателя  | Значение показателя  |
| Вид использования и (или) зонирование:                                 |  |
| категория объекта  | ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), рассматривались земельные участки как с категорией «земли населенных пунктов», так и с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» |
| разрешенное использование объекта                                      | для сельскохозяйственного производства   |
| Характеристики местоположения:   |  |
| адрес объекта  | не локализовался   |
| типовая территориальная в пределах региона                             | рассматривались в Восточном направлении с удалением до 30 км от МКАД   |
| типовая территориальная зона в пределах города                         | не локализовалась  |
| удаление от МКАД   | до 30 км от МКАД   |
| Физические характеристики:   |  |
| площадь  | не локализовалась  |
| наличие коммуникаций   | коммуникации на участок не заведены  |
| рельеф объекта   | не локализовался   |
| форма объекта  | не локализовалась  |
| наличие построек   | свободный земельный участок  |
| Правовые характеристики:   |  |
| вид права  | собственность  |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

По состоянию на дату оценки на сайте [https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/zemelnye\\_uchastki](https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/zemelnye_uchastki) имеются предложения по продаже участков для сельскохозяйственного производства в Московской области на расстоянии до 30 км от МКАД.



Источник: 1.

[https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/zemelnye\\_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAgICAkSWA9oQpgj0VQ?i=ASgBAgECAkSWA9oQpgj0VQFFuBMVeyJmcm9tjpudWxsLCJ0byl6MTQ0NTN9&localPriority=0&map=eyJzZWFFyY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNzAxMDA3MjMxMjc0NzksImxhdFRvcCl6NTUuOTQ0MDE1NDQ0Njc3Nzk1LCJs25MZWZ0ljozNy43MDU50Tc5MTIwMDg0OCwibG9uUmlnaHQiOjM4LQ2MTMwNzk3MDYwMjlxfSwiem9vbS16MTF9](https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/zemelnye_uchastki/prodam/selhoznaznacheniya-ASgBAgICAkSWA9oQpgj0VQ?i=ASgBAgECAkSWA9oQpgj0VQFFuBMVeyJmcm9tjpudWxsLCJ0byl6MTQ0NTN9&localPriority=0&map=eyJzZWFFyY2hBcmVhlp7ImxhdEJvdHRvbSI6NTUuNzAxMDA3MjMxMjc0NzksImxhdFRvcCl6NTUuOTQ0MDE1NDQ0Njc3Nzk1LCJs25MZWZ0ljozNy43MDU50Tc5MTIwMDg0OCwibG9uUmlnaHQiOjM4LQ2MTMwNzk3MDYwMjlxfSwiem9vbS16MTF9)

Среди данных предложений были отобраны объявления с указанной ценой продажи, удовлетворяющие приведенным в табл. 15 условиями локализации. Ссылки на отобранные предложения представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 16.

Данные о категории и разрешенном использовании объектов анализа

| Объект анализа | Категория объекта                | Разрешенное использование объекта |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Объект 1       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 2       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 3       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 4       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 5       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 6       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 7       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 8       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 9       | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |
| Объект 10      | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |

| Объект анализа | Категория объекта                | Разрешенное использование объекта |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Объект 11      | сельскохозяйственного назначения | сельскохозяйственное производство |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа | Адрес объекта   |
|----------------|---|
| Объект 1       | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11     |
| Объект 2       | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40     |
| Объект 3       | Московская область, р-н Ногинский, д. Вишняково   |
| Объект 4       | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №23   |
| Объект 5       | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15   |
| Объект 6       | Московская область, Богородский городской округ, г. Электроугли, Марьинская ул.                 |
| Объект 7       | Московская область, Богородский г.о., городское поселение Электроугли                           |
| Объект 8       | Московская обл., Богородский г.о., садовое некоммерческое товарищество Электроугли, Садовая ул. |
| Объект 9       | Московская область, р-н Ногинский, ООО "АПХ "Кудиново", поле №8                                 |
| Объект 10      | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"             |
| Объект 11      | Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул Центральная д. 50                             |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа | Удалённость от областного центра | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД                |
|----------------|----------------------------------|--|---------------------------------|
| Объект 1       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 26 км от МКАД |
| Объект 2       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 26 км от МКАД |
| Объект 3       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 29 км от МКАД |
| Объект 4       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 29 км от МКАД |
| Объект 5       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 29 км от МКАД |
| Объект 6       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 25 км от МКАД |
| Объект 7       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 25 км от МКАД |
| Объект 8       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 25 км от МКАД |
| Объект 9       | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 30 км от МКАД |
| Объект 10      | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 27 км от МКАД |
| Объект 11      | до 30 км от МКАД                 | не определялась                                | Носовихинское ш., 24 км от МКАД |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций                | Рельеф объекта | Форма объекта                                |
|----------------|----------------|-------------------------------------|----------------|--|
| Объект 1       | 721 277        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 2       | 251 979        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 3       | 700 000        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 4       | 802 611        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 5       | 1 006 010      | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 6       | 343 647        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 7       | 560 585        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 8       | 130 876        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 9       | 423 266        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |
| Объект 10      | 329 619        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |

| Объект анализа | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций                | Рельеф объекта | Форма объекта                                |
|----------------|----------------|-------------------------------------|----------------|--|
| Объект 11      | 420 000        | коммуникации на участок не заведены | нет данных     | представлена в приложении 1 к данному Отчёту |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

| Данные о других характеристиках для объектов анализа |                          |   |   |
|--|--------------------------|---|---|
| Объект анализа                                       | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
| Все объекты анализа                                  | в наличии                | нет   | нет   |

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

| Данные о ценах объектов анализа |                            |   |
|---------------------------------|----------------------------|---|
| Объект анализа                  | Цена объекта анализа, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
| Объект 1                        | 499 999 999                | 693                                       |
| Объект 2                        | 175 000 000                | 695                                       |
| Объект 3                        | 540 000 000                | 771                                       |
| Объект 4                        | 560 000 000                | 698                                       |
| Объект 5                        | 700 000 000                | 696                                       |
| Объект 6                        | 255 555 555                | 744                                       |
| Объект 7                        | 444 000 000                | 792                                       |
| Объект 8                        | 95 555 555                 | 730                                       |
| Объект 9                        | 333 000 000                | 787                                       |
| Объект 10                       | 245 555 555                | 745                                       |
| Объект 11                       | 294 000 000                | 700                                       |
|                                 | мин                        | 693                                       |
|                                 | макс                       | 792                                       |
|                                 | среднее                    | 732                                       |
|                                 | медиана                    | 730                                       |
|                                 | стандартное отклонение     | 36,78                                     |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 693 руб./кв. м до 792 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

**Таблица 24.**

**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 5 - 8 наблюдениям, т.е.:

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

где:  $n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 25.

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

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия финансирования  | полная оплата           | полная оплата            | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия продажи   | типичные для рынка      | типичные для рынка       | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)            | 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Условия рынка (в части скидки к ценам)                                | приравнивается к сделке | оферта                   | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа,  | 1. Исследование влияния фактора невозможно.   |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие факторы) | Объект оценки  | Объекты анализа  | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа   | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа   |
|--|--|--|---|---|---|
| предложений)                                   |  |  |   | исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                      | 2. Корректировка по данному фактору необходима.   |
| Вид использования и (или) зонирование:         |  |  |   |   |   |
| - категория земель                             | земли населенных пунктов                                       | земли с/х назначения   | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.  |
| - разрешенное использование (ВРИ)              | 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Местоположение:                                |  |  |   |   |   |
| - адрес объекта                                | Московская область, г. Балашиха                                | представлен в табл. 17   | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от областного центра».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась. |
| - удаление от областного центра                | «до 30 км от МКАД»   | «до 30 км от МКАД»   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - типовая 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - направление                                  | Восточное  | Восточное  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Физические характеристики:                     |  |  |   |   |   |
| - площадь, кв. м                               | 12 648<br>127 182  | от 130 876<br>до 1 006 010                                     | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.  |
| - наличие коммуникаций                         | коммуникации на участок не заведены                            | коммуникации на участок не заведены                            | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - рельеф объекта                               | без сильных перепадов высот                                    | н/д  | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - форма объекта                                | представлена в табл. 10  | представлена в Приложении 1 к данному Отчёту                   | Отличия несущественные, корректировка не требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - условия аренды                               | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не                           | Идентичны для всех объектов анализа,  | 1. Исследование влияния фактора невозможно.   |

| Элементы сравнения<br>(ценообразующие<br>факторы)                   | Объект<br>оценки | Объекты<br>анализа | Результаты<br>сравнения объектов<br>оценки и объектов<br>анализа | Результаты<br>анализа объектов<br>анализа  | Выводы о целесооб-<br>разности и возмож-<br>ности исследования<br>влияния ценообра-<br>зующего фактора на<br>цены объектов анализа |
|---|------------------|--------------------|--|--|--|
|   |                  |                    | требуется  | исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно  | 2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.  |
| - состав арендаторов  | нет данных       | нет данных         | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                          |
| - иные характеристики   | нет данных       | нет данных         | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется  | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                          |
| Наличие движимого<br>имущества, не<br>связанного с<br>недвижимостью | отсутствует      | отсутствует        | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                          |
| Другие характеристики:  |                  |                    |  |  |  |
| - наличие подъездных<br>дорог                                       | есть             | есть               | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                          |
| - наличие улучшений в<br>виде водоемов, рек и<br>т.д.               | нет              | нет                | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                    | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                          |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 25 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория земель;
- местоположение;
- площадь (физическая характеристика).

## 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 - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26, 27.

Таблица 26.

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74             | 0,72                   | 0,77 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75             | 0,72                   | 0,77 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,86                   | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,80             | 0,77                   | 0,82 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,87             | 0,85                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,79             | 0,76                   | 0,81 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76             | 0,74                   | 0,79 |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 90-91.

Таблица 27.

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

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под пашни</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности   | 0,84             | 0,62                   | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности                         | 0,70             | 0,68                   | 0,73 |
| Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,66             | 0,61                   | 0,71 |
| <b>Земельные участки под кормовые угодья</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности   | 0,85             | 0,83                   | 0,86 |
| <b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности   | 0,71             | 0,68                   | 0,74 |
| Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,66             | 0,61                   | 0,71 |
| <b>Земельные участки, классифицируемые как залежь</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности   | 0,86             | 0,84                   | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности                         | 0,69             | 0,65                   | 0,73 |
| Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85             | 0,84                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности                         | 0,73             | 0,70                   | 0,76 |
| Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,67             | 0,60                   | 0,74 |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая ограниченное количество предложений по продаже аналогичных объектов и существенный срок экспозиции участков сельскохозяйственного назначения (до 20 мес., см. табл. 41), Оценщик считает целесообразным рассмотреть диапазоны скидок на торги для неактивного рынка (табл. 28).



## Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка

| Класс объектов                                    | Неактивный рынок |                      |
|---|------------------|----------------------|
|   | Среднее          | Расширенный интервал |
| Цены предложений объектов                         |                  |                      |
| 1. Земельные участки под пашню                    | 21,0%            | 11,5% 30,5%          |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья          | 23,3%            | 12,9% 33,6%          |
| 3. Земельные участки под многолетние насаждения   | 23,2%            | 13,0% 33,4%          |
| 4. Земельные участки, классифицируемые как залежь | 26,1%            | 15,8% 36,5%          |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований посвященных анализу величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов. Значения величины поправки на функциональное назначение земельных участков из состава земель населенных пунктов, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, приведены в табл. 29.

Таблица 29.

## Данные об изменении цен в зависимости от функционального назначения земельных участков

Таблица 245 Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку  | 0,59             | 0,55                   | 0,63 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку   | 0,71             | 0,67                   | 0,75 |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку   | 0,57             | 0,51                   | 0,64 |
| Отношение удельной цены земельных участков под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку | 0,35             | 0,27                   | 0,42 |

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 301.

## 2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 30.



**Данные об отношении цен земельных участков по районам региона**

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

| <b>Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру</b> | <b>Среднее значение</b> | <b>Доверительный интервал</b> |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                       |                         |                               |
| Областной центр   | 1,00                    | 1,00                          |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                 | 0,83                    | 0,81                          |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,72                    | 0,70                          |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,60                    | 0,57                          |
| Прочие населенные пункты  | 0,48                    | 0,45                          |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                         |                               |
| Областной центр   | 1,00                    | 1,00                          |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                 | 0,82                    | 0,81                          |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,73                    | 0,70                          |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,61                    | 0,58                          |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                    | 0,46                          |
| <b>Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру</b> | <b>Среднее значение</b> | <b>Доверительный интервал</b> |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>  |                         |                               |
| Областной центр   | 1,00                    | 1,00                          |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                                 | 0,82                    | 0,81                          |
| Райцентры с развитой промышленностью  | 0,73                    | 0,71                          |
| Райцентры сельскохозяйственных районов  | 0,61                    | 0,58                          |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                    | 0,46                          |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.101-102.

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

Таблица 31.

**Данные об отношении цен земельных участков по районам города**

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. ТERRITORIALНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.234.

2.6.2. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2023 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под пашню</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,82             | 0,79                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,74             | 0,70                   | 0,78 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,64             | 0,60                   | 0,69 |
| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| <b>Земельные участки под кормовые угодья</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,82             | 0,78                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,72             | 0,68                   | 0,76 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,61             | 0,57                   | 0,65 |
| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| <b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,85             | 0,81                   | 0,88 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,74             | 0,70                   | 0,78 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,63             | 0,59                   | 0,68 |

| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогое населенного пункта региона)   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки классифицируемые как залежь</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,84             | 0,80                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,72             | 0,70                   | 0,75 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,61             | 0,59                   | 0,64 |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

## 2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; 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.

#### 2.7.1. Данные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год;
- «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 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 представлены в табл. 33, 34.

Таблица 33.

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

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

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600+700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| объект оценки |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
| <50           | 1,00   | 1,35   | 1,60    | 1,80    | 1,94    |         |         |         |         |         |      |
| 50-100        | 0,74   | 1,00   | 1,18    | 1,33    | 1,44    | 1,53    | 1,60    | 1,66    | 1,70    | 1,74    | 1,78 |
| 100-200       | 0,63   | 0,84   | 1,00    | 1,12    | 1,22    | 1,29    | 1,35    | 1,40    | 1,44    | 1,47    | 1,51 |
| 200-300       | 0,56   | 0,75   | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,25    | 1,28    | 1,31    | 1,34 |
| 300-400       | 0,51   | 0,69   | 0,82    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,15    | 1,18    | 1,21    | 1,24 |
| 400-500       | 0,65   | 0,77   | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,09    | 1,11    | 1,14    | 1,17    |      |
| 500-600       | 0,63   | 0,74   | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,12    |      |
| 600-700       | 0,60   | 0,71   | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07    |      |
| 700-800       | 0,59   | 0,70   | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,05    |      |
| 800-900       | 0,57   | 0,68   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02    |      |
| >900          | 0,56   | 0,66   | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,89    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    |      |

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 191.

Так же данную зависимость отражает следующая функция:



**Зависимость удельной цены земельных участков от площади,  
расширенный интервал**

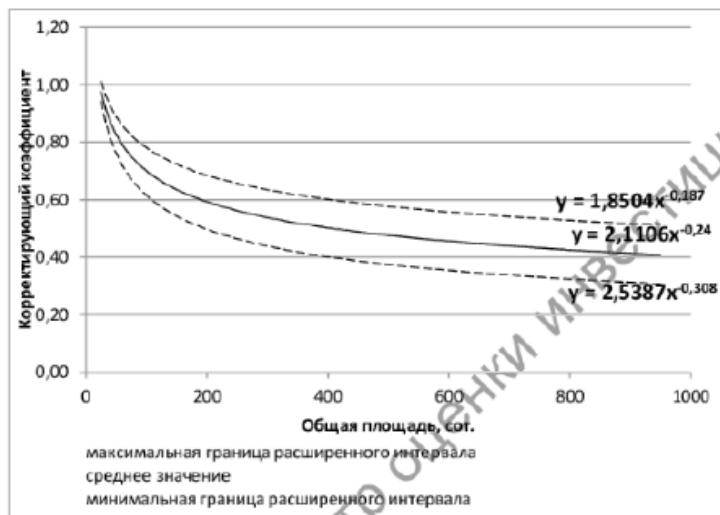


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.  
Расширенный интервал.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Стр. 137.

Таблица 34.

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

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под пашни</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га    | 0,89             | 0,87                   | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью от 30 до 100 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га   | 0,81             | 0,78                   | 0,83 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью от 100 до 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га | 0,72             | 0,68                   | 0,75 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 1000 га к удельной цене такого же объекта площадью менее 10 га     | 0,66             | 0,62                   | 0,70 |
| <b>Земельные участки под кормовые угодья</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью от 10 до 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га          | 0,89             | 0,87                   | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га             | 0,78             | 0,76                   | 0,81 |
| <b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га                   | 0,87             | 0,86                   | 0,89 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью более 5 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,5 га             | 0,84             | 0,79                   | 0,89 |

| Таблица 35 (продолжение)  |                  |                        |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| <b>Земельные участки, классифицируемые как залежь</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га        | 0,89             | 0,87                   | 0,90 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га       | 0,81             | 0,78                   | 0,83 |
| Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га | 0,71             | 0,67                   | 0,75 |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

#### Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния на стоимость наличие коммуникаций.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год (см. табл. 35).

Таблица 35.

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

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

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,85             | 0,83                   | 0,88 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,90             | 0,89                   | 0,92 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,80             | 0,78                   | 0,82 |
| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,83             | 0,79                   | 0,87 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,88             | 0,85                   | 0,91 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.239-240.

Систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков (см. табл. 36).



Таблица 36.

**Коммуникации совместно с генеральными планами развития территорий**  
**На Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года**

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями  |                |                 | 1,00             |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:  |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)  | 1,06           | 1,20            | 1,12             |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)  | 1,03           | 1,10            | 1,06             |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,02           | 1,14            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,03           | 1,13            | 1,07             |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом   | 1,06           | 1,28            | 1,15             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением  | 1,05           | 1,19            | 1,11             |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

### Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки степень влияния данного фактора при одинаковом виде разрешенного использования исследовано методом попарного сравнения продаж.

### Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

### Пригодность для строительства

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния данного фактора на стоимость земельных участков.

Значения коэффициентов в зависимости от характеристик участка, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевые остальные  
**На Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2024 года**  
 Итоги расчета СтатиРЛ 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:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимум достаточно для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с виляющими или изрезанной формами, обусловленной пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75           | 0,87            | 0,81             |
| С панорамным видом на окрестность  | 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт   | 1,05           | 1,19            | 1,12             |
| Уникальные   | 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта  | 1,09           | 1,34            | 1,21             |

Примечания:

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

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

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3458-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2024-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.

### **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.**

#### **Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

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

#### **Наличие подъездных дорог**

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

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

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

**Таблица 38.**

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

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

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |
|--|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в обход) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом | 0,84             | 0,81 0,86              |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.326.

#### **Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков**

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 39.

**Таблица 39.**

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.436.

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 40.

**Таблица 40.**

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

**Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.**

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них | 0,76             | 0,75 – 0,78            |
| <b>Земельные участки под объекты рефреации</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них  | 0,73             | 0,71 – 0,75            |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год, стр.449.

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться 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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков под сельскохозяйственное производство, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

#### 2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.
3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая эксперты или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в среднем 8 месяцев (источник: StatRiel, см. табл.41).

**Таблица 41.**

**Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2024 года<sup>1</sup>**

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |  |                |                 |                                     | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)   | 3              | 11              | 7                                   | 6                        | 7        | 7        |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства   | 4              | 13              | 8                                   | 7                        | 8        | 8        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7              | 22              | 13                                  | 11                       | 11       | 16       |
| 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                     | 11             | 21              | 14                                  | 12                       | 12       | 17       |

*Источник:* <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3460-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspositsii-tipichnye-dlya-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2024-goda-1>

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

#### **Физическая возможность**

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».

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

#### **Правомочность**

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено без смены вида разрешенного использования.

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

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях строительства объектов, относящихся к понятиям «для сельскохозяйственного производства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии их использования в рамках сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 42.

**Таблица 42.**

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

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии - 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. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Аналог** – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»



при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

## 1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых



зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{ob}^j - U_{oa}^j)$  - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

$K_i$  - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

## 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

## 3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единими 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При

- отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
  - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости,

генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

## 1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

## 2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.  
Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков

| Метод                                  | Оценка возможности использования  | Заключение об использовании метода      | Заключение об использовании подхода   |
|--|---|---|---|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b> |   |   |   |
| Метод регрессионного анализа           | Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам            | Метод использовать не целесообразно     |   |
| Метод сравнения продаж                 | В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов.                                     | Целесообразно использовать данный метод | Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж |
| Метод выделения                        | Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.  | Метод использовать не целесообразно     |   |
| Метод распределения                    | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения. | Метод использовать не целесообразно     |   |

| Метод                               | Оценка возможности использования  | Заключение об использовании метода  | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| Метод капитализации земельной ренты | решение отказаться от использования метода распределения.   | Доходный подход<br>В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты. | Метод использовать не целесообразно |
| Метод остатка                       | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.         | Метод использовать не целесообразно   | Доходный подход не используется.    |
| Метод предполагаемого использования | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования | Метод использовать не целесообразно   |                                     |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

## 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

### 6.2.1. Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

### 6.2.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

При проведении настоящей оценки, для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод сравнения продаж.

При применении метода сравнения продаж каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в

стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).

2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).

3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

#### Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

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

$S_{3У}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, приведенным ниже.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%.

Описание доступного Оценщику объёма данных и характеристики объектов анализа приведены в разделе 3.2.2 и 3.2.3 данного Отчёта.

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки, результаты выбора объектов-аналогов для объекта (объектов) оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл.44.

Таблица 44.

#### Результаты выбора объектов-аналогов

| Объект-аналог   | Объект анализа   | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|---|
| Объект-аналог 1 | Объект анализа 1 | 721 277              | 499 999 999            | 693                                       |
| Объект-аналог 2 | Объект анализа 2 | 251 979              | 175 000 000            | 695                                       |
| Объект-аналог 3 | Объект анализа 4 | 802 611              | 560 000 000            | 698                                       |
| Объект-аналог 4 | Объект анализа 5 | 1 006 010            | 700 000 000            | 696                                       |

| Объект-аналог   | Объект анализа    | Общая площадь, кв.м. | Цена предложения, руб. | Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м |
|-----------------|-------------------|----------------------|------------------------|---|
| Объект-аналог 5 | Объект анализа 11 | 420 000              | 294 000 000            | 700                                       |

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл.45.

Таблица 45.

| Сравнение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка         |  |  |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|
| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объект оценки                          | Объекты аналоги                        | 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия финансирования  | полная оплата                          | полная оплата                          | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия продажи   | типичные для рынка                     | типичные для рынка                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферты)            | 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)                    | приравнивается к сделке                | оферта                                 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.  |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |  |  |   |   |   |
| - категория земель  | земли населенных пунктов               | земли сельскохозяйственного назначения | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.  |
| - разрешенное использование (ВРИ)                                     | 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| Местоположение:   |  |  |   |   |   |
| - адрес объекта   | Московская область, г. Балашиха        | представлен в табл. 17                 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния данного фактора осуществлено в рамках фактора «Удаление от областного центра».<br>2. Корректировка по данному фактору не проводилась. |
| - удаление от областного центра                                       | «до 30 км от МКАД»                     | «до 30 км от МКАД»                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - направление   | Восточное                              | Восточное                              | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |
| - типовая зона в пределах города                                      | не определялась                        | не определялась                        | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены                                  | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.  |



| Элементы сравнения<br>(ценообразующие факторы)             | Объект оценки  | Объекты аналоги  | 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<br>объектов невозможно                        |  |  |   |   |   |
| Физические характеристики:                                 |  |  |   |   | требуется.  |
| - площадь, кв. м   | 12 648<br>127 182  | от 251 979<br>до 1 006 010                                     | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| - наличие коммуникаций                                     | коммуникации на участок не заведены                            | коммуникации на участок не заведены                            | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - рельеф объекта   | без сильных перепадов высот                                    | н/д  | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - форма объекта  | представлена в табл. 10  | представлена в Приложении 1 к данному Отчёту                   | Отличия несущественные, корректировка не требуется      | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - условия аренды   | нет данных   | нет данных   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не ...                     |
| - состав арендаторов                                       | нет данных   | нет данных   | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - иные характеристики                                      | нет данных   | нет данных   | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| 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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| Другие характеристики:                                     |  |  |   |   |   |
| - наличие подъездных дорог                                 | есть   | есть   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.            | нет  | нет  | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 45, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

- местоположение;
- категория земель;
- площадь (физическая характеристика).

### **Корректировка стоимостей сопоставимых объектов**

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

### **Корректировка на условия рынка (на торг).**

При нормальных рыночных отношениях продавец стремиться продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Учитывая ограниченное количество предложений по продаже аналогичных объектов и существенный срок экспозиции участков сельскохозяйственного назначения (до 21 мес., см. табл. 41), Оценщик считает целесообразным рассмотреть диапазоны скидок на торг для неактивного рынка (табл. 46).

**Таблица 46.**

#### **Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка**

| Класс объектов                                    | Неактивный рынок |                      |
|---|------------------|----------------------|
|   | Среднее          | Расширенный интервал |
| <b>Цены предложений объектов</b>                  |                  |                      |
| 1. Земельные участки под пашню                    | 21,0%            | 11,5% – 30,5%        |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья          | 23,3%            | 12,9% – 33,6%        |
| 3. Земельные участки под многолетние насаждения   | 23,2%            | 13,0% – 33,4%        |
| 4. Земельные участки, классифицируемые как залежь | 26,1%            | 15,8% – 36,5%        |

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

При определении стоимости участка Оценщик использовал среднее из максимальных значений для земельных участков различного назначения, т.е.

$$(30,5\% + 33,6\% + 33,4\% + 36,5\%) / 4 = 33,50\%$$

со знаком минус, что соответствует коэффициенту 0,665.

### **Корректировка на категорию земель.**

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
  - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
  - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают

- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Все объекты имеют одинаковое разрешенное использование (для сельскохозяйственного производства). Таким образом, различия в категории земель может быть признано несущественным.

#### *Корректировка на местоположение (на направление и удалённость от МКАД).*

Факторами влияния для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области являются направление и удаленность от МКАД. Все объекты расположены в Восточном направлении Московской области – корректировка по данному фактору не требуется.

Для определения существенности различий в удалённости от МКАД была рассмотрена градация участков сельскохозяйственного назначения по удалению от областного центра (табл. 47).

Таблица 47.

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

| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |
|--|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки под пашню</b>   |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,82             | 0,79 - 0,86            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,74             | 0,70 - 0,78            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,64             | 0,60 - 0,69            |
| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |
| <b>Земельные участки под коровьи угодья</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,82             | 0,78 - 0,86            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,72             | 0,68 - 0,76            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,61             | 0,57 - 0,65            |
| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогого населенного пункта региона)  | Среднее значение | Доверительный интервал |
| <b>Земельные участки под многолетние насаждения</b>  |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,85             | 0,81 - 0,88            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,74             | 0,70 - 0,78            |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,63             | 0,59 - 0,68            |

| Отношение цен земельных участков с/х назначения с удалением от областного центра (самого дорогое населенного пункта региона)   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки, классифицируемые как залежь</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении до 30 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,84             | 0,80                   | 0,87 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении 30-70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра    | 0,72             | 0,70                   | 0,75 |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на удалении более 70 км от областного центра, к удельной цене такого же участка, примыкающего к границе областного центра | 0,61             | 0,59                   | 0,64 |

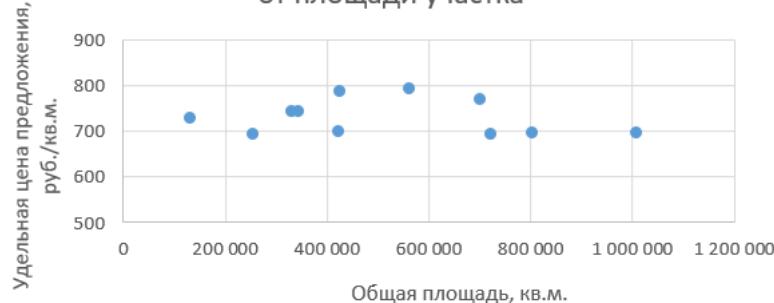
Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.

Проанализировав представленную выше информацию, Оценщик пришёл к выводу, что различия по удалению от областного центра могут быть признаны несущественными, т.к. все объекты расположены в пределах 30 км от областного центра.

#### Корректировка на площадь.

Для определения целесообразности внесения корректировки на площадь Оценщиком были проанализированы найденные предложения по продаже аналогичных земельных участков. Ниже представлено поле корреляции удельной стоимости от площади, построенное на основе всех объектов анализа, предложения по продаже которых приведены в Приложении 1 к данному Отчёту:

**Поле корреляции удельной стоимости  
от площади участка**



На основании построенного поля корреляции был сделан вывод об отсутствии зависимости удельной стоимости от площади в районе расположения Объекта оценки на исследуемом сегменте рынка. Таким образом, введение корректировки на площадь признано нецелесообразным.

#### Расчет весовых коэффициентов.

Для определения весовых коэффициентов рассчитываем параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где К – искомый коэффициент;

н – номер аналога;

S<sub>A</sub> – сумма корректировок по всем аналогам;

S<sub>1...n</sub> – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S<sub>A</sub>|+1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные,

поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например, (-1) и (+1) равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль<sup>7</sup>.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлен в табл.48.

Таблица 48.

## Расчет стоимости Объектов оценки

| Наименование  | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  | Аналог № 5   | Объект оценки               |
|---|---|---|---|---|--|-----------------------------|
| Источник информации                                       | Объект анализа 1  | Объект анализа 2  | Объект анализа 4  | Объект анализа 5  | Объект анализа 6   |                             |
| Цена публичной оферты, руб.                               | 499 999 999   | 175 000 000   | 560 000 000   | 700 000 000   | 294 000 000  |                             |
| Площадь, кв.м.  | 721 277   | 251 979   | 802 611   | 1 006 010   | 420 000  | 139 830<br>+/- 131          |
| Стоимость 1 кв.м. аналога, руб.                           | 693   | 695   | 698   | 696   | 700  |                             |
| Местоположение  | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11 | Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40 | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №23 | Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15 | Московская область, Ногинский р-н с. Кудиново, ул Центральная д 50 | Московская обл., г Балашиха |
| Зона удалённости от областного центра                     | до 30 км от МКАД  | до 30 км от МКАД  | до 30 км от МКАД  | до 30 км от МКАД  | до 30 км от МКАД   | до 30 км от МКАД            |
| Корректировка на местоположение                           | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00   |                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.                 | 693   | 695   | 698   | 696   | 700  |                             |
| Целевое/разрешенное использование                         | для с/х производства  | для с/х производства  | для с/х производства  | для с/х производства  | для с/х производства   | для с/х производства        |
| Корректировка на целевое использование                    | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00   |                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.                 | 693   | 695   | 698   | 696   | 700  |                             |
| Корректировка на физические характеристики                | 1,000   | 1,000   | 1,000   | 1,000   | 1,000  |                             |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.                 | 693   | 695   | 698   | 696   | 700  |                             |
| Абсолютная корректировка (Sn), % без учета скидки на торг | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0  |                             |
| 1/(Sn+1)  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00   |                             |
| Весомость, K=1/(Sn+1)/(1/(S1+1)+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))    | 20,00   | 20,00   | 20,00   | 20,00   | 20,00  | 20,00                       |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. (C), руб.             | 461   | 462   | 464   | 463   | 466  |                             |
| Результат (K x C), руб.                                   | 92  | 92  | 93  | 93  | 93   |                             |
|   |   |   | Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.   |   | 463  |                             |
|   |   |   | Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936, кв.м.                    |   | 139 830  |                             |
|   |   |   |   |   | +/- 131  |                             |
|   |   |   | Справедливая стоимость участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936, руб., округленно     |   | 64 740 000   |                             |
|   |   |   |   |   | в том числе:   |                             |
|   |   |   | стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:3У1 площадью 12 648 кв.м.    |   | 5 860 000  |                             |
|   |   |   | стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:3У2 площадью 127 182 кв.м.   |   | 58 880 000   |                             |

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

## 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 6.1 настоящего Отчета.

<sup>7</sup> Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

#### 6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного или доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**64 740 000**

(Шестьдесят четыре миллиона семьсот сорок тысяч) рублей

в том числе:

| № п/п | Кадастровый (условный) номер | Общая площадь, кв. м | Итоговая стоимость, руб. |
|-------|------------------------------|----------------------|--------------------------|
| 1     | 50:15:0071201:3У1            | 12 648               | 5 860 000                |
| 2     | 50:15:0071201:3У2            | 127 182              | 58 880 000               |

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.

**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», образованных путем раздела земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 139 830 +/- 131 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:1936, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

**64 740 000**  
**(Шестьдесят четыре миллиона семьсот сорок тысяч)**  
**Рублей**

**В том числе:**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Кадастровый<br/>(условный) номер</b> | <b>Общая площадь,<br/>кв. м</b> | <b>Итоговая стоимость,<br/>руб.</b> |
|------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1                | 50:15:0071201:3У1                       | 12 648                          | 5 860 000                           |
| 2                | 50:15:0071201:3У2                       | 127 182                         | 58 880 000                          |

*Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.*

Оценщик

А.В. Маслова

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)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
6. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
7. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утв. приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2023 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Сборник расчетных корректировок СРК-2024 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. Таравич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
5. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
6. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
7. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

1. [https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7212\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293535467](https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye_uchastki/uchastok_7212_ga_snt_dnp_2293535467)

**Участок 72,12 га (СНТ, ДНП)**

**499 999 999 ₽**

69 329 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Груп-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

**Об участке**

Площадь: 7212 сот.

Расстояние от МКАД: 20 км

**Об участке**

**499 999 999 ₽**

69 329 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Груп-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

**Расположение**

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, мкр-н  
Вишняковские Дачи  
Новосибирское шоссе, 20 км

Показать карту

**Описание**

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения  
городское поселение Электроугли  
Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Кадастровый номер:  
50:16:0000000:120  
Площадь уточненная:  
721 277 кв. м  
Подъезд: асфальтированная дорога  
Описание: земельный участок с границами с лесничеством, несколькими СНТ, ж/д тупиком Горьковской железной дороги и землями населенных пунктов.  
Менее одного километра до Новосибирского шоссе.  
Коммуникации: согласно ГПЗУ



[https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya\\_karta#ct=55.760832&cg=38.146419&lat=55.760376&lng=38.149358&z...](https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya_karta#ct=55.760832&cg=38.146419&lat=55.760376&lng=38.149358&z...)

Карта

Земельный участок

Кадастровый номер: 50:16:0000000:120

Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11

Уточненная площадь: 721 131 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 3 245 089.5 руб. заказать справку на дату

Риски при сделки: банкротства, аресты, суды полная проверка

Координаты: 55.760376, 38.149358

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность по документу:

Для сельскохозяйственного производства

© Яндекс.Службы использования Яндекс

## 2. [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_252\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293037056](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056)

[https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_252\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293037056](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056)

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

**Участок 25,2 га (СНТ, ДНП)**

**175 000 000 ₽**

69 450 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 794-21-89

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт Агентство Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Евгений

**Об участке**

Площадь: 2519.8 сот.

Расстояние от МКАД: 21 км

**Расположение**

Московская обл., Богородский г.о., д. Вишняково  
Носовихинское шоссе, 21 км

Скрыть карту ^

Сообщения ^

26.05.2024 17:29 ENG



[https://www.avito.ru/elektroglu/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_252\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293037056](https://www.avito.ru/elektroglu/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056)

175 000 000 ₽  
69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89  
Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продает? Торгуете?

Когда можно посмотреть?

Пруд-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо Евгений

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Кадастровый номер:  
50:16:0000000:519  
Площадь уточненная:  
251 979 кв. м  
Подъезд: асфальтированная дорога  
Описание: земельный участок с границей с деревней Вишняково  
550м до Носовихинского шоссе, 650м до М12 - скоростной автомобильной  
дороги Москва – Нижний Новгород – Казань – Екатеринбург – Тюмень –  
строительная платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.  
Коммуникации: согласно ГТЗУ

№ 2293037056 · 17 мая в 08:18 · 2896 просмотров (всего 3 сегодня)

Сообщения ^

[https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya\\_karta#ct=55.743878&cg=38.173756&lat=55.744082&lng=38.180500&z...](https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya_karta#ct=55.743878&cg=38.173756&lat=55.744082&lng=38.180500&z...)

Карта

50:16:0000000:519

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 50:16:0000000:519  
Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40  
Уточненная площадь: 251 979 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 2 426 557.77 руб.  
заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды  
полная проверка

Координаты: 55.744082, 38.180500  
Статус: Ученный  
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
Форма собственности: Частная собственность  
по документу: Для сельскохозяйственного производства

× скрыть ^ меньше

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

3. [https://move.ru/objects/vishnyakovo\\_6884686870/](https://move.ru/objects/vishnyakovo_6884686870/)

The screenshot shows a land plot for sale in Vishnyakovo, Noginsk district, Moscow region. The plot is listed at 540,000,000 rubles (7,714,286 P). The page includes a satellite map of the area, a contact form for the agent (Vladislav), and a sidebar for a 2-room apartment listing.

The screenshot displays detailed information about the land plot, including its location (Electrogluli, Nekrasovka), dimensions (70 ha), and price (540,000,000 rubles). It also shows nearby locations like Starye Kutavna and Losino-Petrovsky. A sidebar features a Sber Business offer and a currency converter.



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

4. [https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8026\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293041099](https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye_uchastki/uchastok_8026_ga_snt_dnp_2293041099)

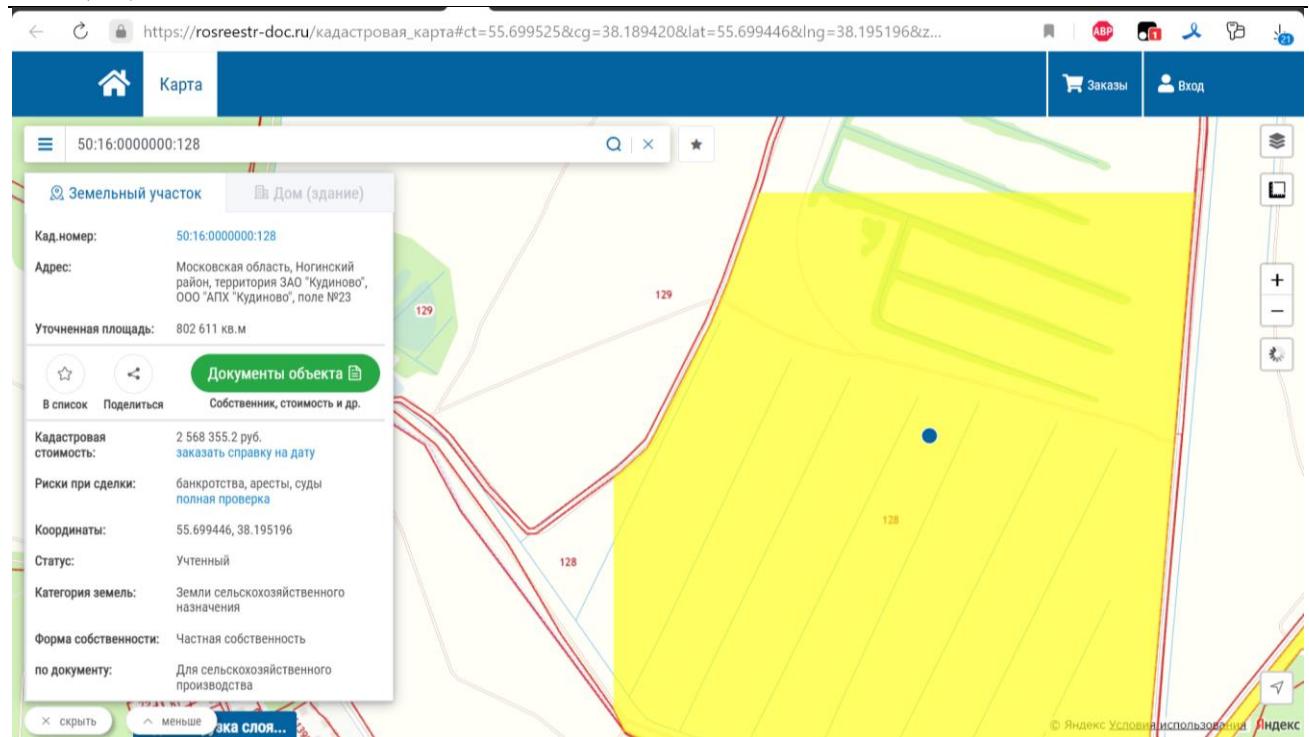
The screenshot shows a listing for a land plot in Elektrougli, Moscow Oblast. The main title is 'Участок 80,26 га (СНТ, ДНП)'. The price is listed as 560 000 000 ₽. Key details include:

- Area: 8026.1 сот.
- Distance from MKAD: 22 km
- Location: Elektrostal district, near Elektrougli
- Description: Agricultural land plot (SNT, DNP)
- Contact: 8 958 794-21-89
- Buttons: 'Написать сообщение' (Write message), 'Спросите у продавца' (Ask seller), and several inquiry buttons ('Ещё продает?', 'Торг уместен?', 'Когда можно посмотреть?')
- Seller information: 'Груп-Эстейт Агентство Реквизиты проверены' and 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller).
- Seller contact: 'Контактное лицо Евгений'.

This screenshot shows the same listing as above, but includes a map of the surrounding area. The plot is located in the Elektrostal district, near Elektrougli. Key details from the listing:

- Area: 802 611 кв. м.
- Location: Elektrostal district, near Elektrougli
- Description: Agricultural land plot (SNT, DNP)
- Contact: 8 958 794-21-89
- Buttons: 'Написать сообщение' (Write message), 'Спросите у продавца' (Ask seller), and several inquiry buttons ('Ещё продает?', 'Торг уместен?', 'Когда можно посмотреть?')
- Seller information: 'Груп-Эстейт Агентство Реквизиты проверены' and 'Подписаться на продавца' (Subscribe to seller).
- Seller contact: 'Контактное лицо Евгений'.





## 5. [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1006\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293580266](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_1006_ga_snt_dnp_2293580266)

**Участок 100,6 га (СНТ, ДНП)**

**700 000 000 ₽**  
**в месяц**

Залог 700 000 000 ₽

8 958 794-21-89

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт  
Агентство  
На Авито с ноября 2021  
Завершено 4 объявления  
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

**Об участке**

Площадь: 10060 сот.

Расстояние от МКАД: 23 км

**Расположение**

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, 2-й Исаковский пр.  
Новосивинское шоссе, 23 км

Показать карту

Сообщения



[https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1006\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293580...](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_1006_ga_snt_dnp_2293580...)

**700 000 000 ₽  
в месяц**  
Залог 700 000 000 ₽

**Описание**  
Сдается в аренду земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Кадастровый номер: 50:16:0000000:525  
Площадь:  
1 006 010 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 Носовихинского шоссе,  
350м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва – Нижний Новгород – Казань  
450м до ж/д путей Горьковского направления  
Коммуникации: согласно ГТЗУ

**Спросите у арендодателя**  
Здравствуйте!  
Ещё сдам?  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт  
Агентство  
На Авито с ноября 2021  
Завершено 4 объявления  
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Евгений

№ 2293580266 · 21 мая в 09:29 · 1806 просмотров (+0 сегодня)  
Пожаловаться  
Сообщения ^  
Примечание: по данным автора объявления (тел. 8-958-794-21-89), указана цена продажи. Участок также можно взять в аренду, условия и стоимость аренды обсуждаются при личной встрече.

[https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya\\_karta#ct=55.722759&cg=38.174743&lat=55.724787&lng=38.185616&z=17](https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya_karta#ct=55.722759&cg=38.174743&lat=55.724787&lng=38.185616&z=17)

Кадастровый номер: 50:16:0000000:525  
Адрес: Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15  
Уточненная площадь: 1 006 010 кв. м  
Документы объекта  
В список Поделиться Собственник, стоимость и др.  
Кадастровая стоимость: 4 657 826.3 руб.  
заказать справку на дату  
Риски при сделки: банкротства, аресты, суды  
полная проверка  
Координаты: 55.724787, 38.185616  
Статус: Учтенный  
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
Форма собственности: Частная собственность  
по документу: Для сельскохозяйственного производства

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

6. [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3436\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293405884](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_3436_ga_snt_dnp_2293405884)

The screenshot shows a listing for a land plot. The main title is "Участок 34,36 га (СНТ, ДНП)". The price is listed as 255 555 555 ₽. The plot is located in Elektrougli, Moscow Oblast, near the MКАД ring road. The listing includes a large aerial photo of the area, several smaller thumbnail images, and a contact phone number 8 958 794-21-89. There is also a message button and a feedback section.

**Об участке**  
Площадь: 34.36 сот.      Расстояние от МКАД: 25 км

**Расположение**  
Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, Марынская ул.  
Новосибирское шоссе, 25 км

**Описание**  
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия  
Кадастровый номер: 50:16:0000000:133  
Площадь:  
343 647 кв. м  
Земельный участок сельскохозяйственного назначения  
городское поселение Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Подъезд: асфальтированная дорога с двух сторон (ул. Марынская)  
Описание: земельный участок граничит с г. Электроугли, на первой линии двухполосной автодороги.  
835 метров до ЖД путей Горьковского направления  
1км до Новосибирского шоссе  
Коммуникации: согласно ГПЗУ

Сообщения ^ 17:35 ENG 26.05.2024

This screenshot shows the same listing from a different perspective. It highlights the "Location" section, which provides more details about the plot's location within Elektrougli. The rest of the page content, including the price, contact information, and description, is visible.

**Расположение**  
Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, Марынская ул.  
Новосибирское шоссе, 25 км

**Описание**  
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия  
Кадастровый номер: 50:16:0000000:133  
Площадь:  
343 647 кв. м  
Земельный участок сельскохозяйственного назначения  
городское поселение Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Подъезд: асфальтированная дорога с двух сторон (ул. Марынская)  
Описание: земельный участок граничит с г. Электроугли, на первой линии двухполосной автодороги.  
835 метров до ЖД путей Горьковского направления  
1км до Новосибирского шоссе  
Коммуникации: согласно ГПЗУ

Сообщения ^ 17:35 ENG 26.05.2024



Кадастровый номер: 50:16:0000000:133  
 Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПК "Кудиново", поле №28  
 Уточненная площадь: 343.647 кв.м  
 Кадастровая стоимость: 5 807 634.3 руб.  
 Риски при сделке: банкротства, аресты, суды  
 Координаты: 55.716241, 38.243626  
 Статус: Учтенный  
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения  
 Форма собственности: Частная собственность  
 по документу: Для сельскохозяйственного производства

## 7. [https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5605ga\\_snt\\_dnp\\_2293062490](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_5605ga_snt_dnp_2293062490)

**Участок 56,05 га (СНТ, ДНП)** 444 000 000 ₽  
 79 215 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 794-21-89  
 Написать сообщение Отвечает около часа

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт  
 Агентство  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо Евгений

**Об участке**  
 Площадь: 5605 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

**Расположение**  
 Московская обл., Богородский г.о., городское поселение  
 Электротугли  
 Носовихинское шоссе, 25 км  
 Показать карту

[https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5605ga\\_snt\\_dnp\\_22930624...](https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_5605ga_snt_dnp_22930624...)

**444 000 000 ₽**  
79 215 ₽ за сотку

**8 958 794-21-89**

**Написать сообщение**  
Отмечает около часа

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продает? Торгует?

Когда можно посмотреть?

Пруд-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Евгений

№ 2293062490 - 17 мая в 13:30 - 470 просмотров (+1 сегодня)

[https://rosreestr-doc.ru/кадастровая\\_карта#ct=55.703951&cg=38.183670&lat=55.703249&lng=38.186...](https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=55.703951&cg=38.183670&lat=55.703249&lng=38.186...)

Кад.номер: 50:16:0000000:129

Земельный участок Дом (здание)

Адрес: Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №24

Уточненная площадь: 560 585 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 1 922 806.55 руб.  
заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды  
полная проверка

Координаты: 55.703249, 38.186777

Статус: Ученный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Для сельскохозяйственного производства

× скрыть ^ меньше



tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

8. [https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1308ga\\_snt\\_dnp\\_2293436016](https://www.avito.ru/elektroigli/zemelnye_uchastki/uchastok_1308ga_snt_dnp_2293436016)

**Участок 13,08 га (СНТ, ДНП)**

95 555 555 ₽

73 055 ₽ за сотку  
В ипотеку от От 422 017 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 794-21-89

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуете?

Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Евгений

Об участке

Площадь: 1308 сот.

Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., садовое некоммерческое товарищество Электроугли, Садовая ул., Носовихинское шоссе, 25 км

Показать карту

Сообщения

**Об участке**

95 555 555 ₽

73 055 ₽ за сотку  
В ипотеку от От 422 017 ₽/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 794-21-89

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгуете?

Когда можно посмотреть?

Прус-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Евгений

Об участке

Площадь: 1308 сот.

Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., садовое некоммерческое товарищество Электроугли, Садовая ул., Носовихинское шоссе, 25 км

Показать карту

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения  
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия  
Кадастровый номер: 50:16:0000000:130  
Площадь: 130 876 кв. м.  
Земельный участок сельскохозяйственного назначения городское поселение Электроугли Богородский городской округ, Московская область, Россия  
Подъезд: асфальтированная дорога  
Описание: земельный участок с границами с лесничеством, СНТ.  
0.5 км до г. Электроугли  
2,5 км до Носовихинского шоссе  
2,5 км. до ж/д путей Горьковского направления  
Коммуникации: согласно ГПЗУ

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома  
95 555 555 ₽ 5 000 000 ₽

Первый взнос Срок ипотеки

Сообщения



9. [https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4233\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2293794072](https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_4233_ga_snt_dnp_2293794072)


[https://www.avito.ru/vorovskogo/zemechnye\\_uchastki/uchastok\\_4233\\_ga\\_snt\\_dnp\\_229379...](https://www.avito.ru/vorovskogo/zemechnye_uchastki/uchastok_4233_ga_snt_dnp_229379...)

**333 000 000 ₽**  
78 673 ₽ за сотку

8 958 794-21-89  
Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продает? Торгует?

Когда можно посмотреть?

Пруд-Эстейт  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо Евгений

№ 2293794072 - 21 мая в 10:29 - 1665 просмотров (+2 сегодня)  
Пожаловаться



[https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya\\_karta#ct=55.759951&cg=38.211457&lat=55.759737&lng=38.213322&z...](https://rosreestr-doc.ru/kadastrovaya_karta#ct=55.759951&cg=38.211457&lat=55.759737&lng=38.213322&z...)

Карта  
Заказы Вход

50:16:0000000:117

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 50:16:0000000:117  
Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, ООО "АПХ "Кудиново", поле №8  
Уточненная площадь: 423 266 кв.м

Документы объекта  
В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 1 561 851.54 руб.  
заказать справку на дату

Риски при сделки: банкротства, аресты, суды  
полнная проверка

Координаты: 55.759737, 38.213322

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: Частная собственность  
по документу: Для сельскохозяйственного производства

© Яндекс Условия использования Яндекс

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок   |  |                   |                         |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости  |  |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 10.04.2024г.  |  |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 50:15:0071201:1936   |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 50:15:0071201  |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 22.03.2024   |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Местоположение:   | Московская область, г Балашиха, Российская Федерация   |                   |                         |
| Площадь, м <sup>2</sup> :   | 139830 +/- 131   |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:   | не определена  |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют   |                   |                         |
| 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:   | Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153 |                   |                         |



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

| Земельный участок   |   |                   |                         |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости  |   |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 10.04.2024г.  |   |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 50:15:0071201:1936  |                   |                         |
| 1 Правообладатель ( правообладатели):   | 1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |                   |                         |
| Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:   | 1.1.1 данные отсутствуют  |                   |                         |
| 2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1 Общая долевая собственность<br>50:15:0071201:1936-50/110/2024-1<br>22.03.2024 15:29:27  |                   |                         |
| 4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |                   |                         |
| 4.1 вид:  | Доверительное управление  |                   |                         |
| дата государственной регистрации:   | 10.04.2024 14:13:11   |                   |                         |
| номер государственной регистрации:  | 50:15:0071201:1936-50/110/2024-2  |                   |                         |
| срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 06.12.2011 по 30.11.2025  |                   |                         |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | «Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317  |                   |                         |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |                   |                         |
| основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Сельскохозяйственный» под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.11.2011, Федеральная служба по финансовым рынкам   |                   |                         |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |                   |                         |



Лист 3

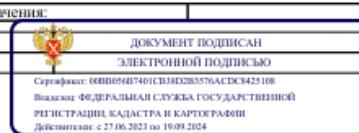
| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |   |                    |                         |  |  |
|---|---|--------------------|-------------------------|--|--|
| Лист № 2 раздела 2                            | Всего листов раздела 2: 2   | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 4 |  |  |
| 10.04.2024г.                                  |   |                    |                         |  |  |
| Кадастровый номер:                            |   | 50:15:0071201:1936 |                         |  |  |
|   | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:<br>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:<br>ведения или внесения изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: |                    |                         |  |  |
| 5   | Заявленные в судебном порядке права требования:   |                    |                         |  |  |
| 6   | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  |                    |                         |  |  |
| 7   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  |                    |                         |  |  |
| 8   | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  |                    |                         |  |  |
| 9   | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   |                    |                         |  |  |
| 10  | Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:  |                    |                         |  |  |
| 11  | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:  |                    |                         |  |  |



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок<br>вид объекта недвижимости |                           |                       |                         |  |  |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|--|--|
| Лист № 1 раздела 3                            | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 4 |  |  |
| 10.04.2024г.                                  |                           |                       |                         |  |  |
| Кадастровый номер:                            |                           | 50:15:0071201:1936    |                         |  |  |
| План (чертеж, схема) земельного участка       |                           |                       |                         |  |  |
|   |                           |                       |                         |  |  |
| Масштаб 1:6000                                |                           | Условные обозначения: |                         |  |  |



**Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, помещение 36  
 Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: [info@reserv-am.ru](mailto:info@reserv-am.ru)  
 ИНН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

**Решение  
об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного  
участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1936**

г. Москва

«23» мая 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащим владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0071201:1936, площадью 139830 + 131 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22 марта 2024 года сделана запись регистрации № 50:15:0071201:1936-50/110/2024-1,

**РЕШИЛО:**

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

| № п/п | Кадастровый номер или обозначение земельного участка | Площадь (P), м <sup>2</sup> |
|-------|--|-----------------------------|
| 1     | 50:15:0071201: 3У1                                   | 12648                       |
| 2     | 50:15:0071201: 3У2                                   | 127182                      |

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»  
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

Борзова Е.В.



**Страховая Акционерная Компания  
ЭНЕРГОГАРАНТ**

**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](http://www.energogarant.ru).

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренному настоящим Договором страхования.

|  |   |  |   |   |   |   |  |   |
|--|---|--|---|---|---|---|--|---|
| <b>1. Страховщик</b>                         | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225   |  |   |   |   |   |  |   |
| <b>2. Страхователь</b>                       | ООО «Центр оценки инвестиций»<br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С.Луценко   |  |   |   |   |   |  |   |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.   |  |   |   |   |   |  |   |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный иступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:   | 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; | 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком или оценщиками;               | 4.2.3. пред 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: | • 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. |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b>  | 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем единовременно 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. |   |   |  |   |



|   |  |
|---|--|
| <b>6. Срок действия договора</b>                | 6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.<br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.<br>6.3. Страховщик несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.  |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотреннем действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанные с утратой или повреждением имущества;<br>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);<br>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.<br>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.<br>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.<br>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.<br>8.5. Договор оформлен О.И.Близновой.   |
| <b>Приложения:</b>                              | Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.  |

Страховщик:  
**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»**  
 Директор Департамента  
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

**Сведения о квалификационных аттестатах**

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская

*[Handwritten signature]*

АССОЦИАЦИЯ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ  
ОЦЕНКИ

«АРМО»

г. МОСКВА

1057449429102

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100



\*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании  
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035918-1

« 07 » марта 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » марта 2027 г.

АО «ОПЦОН», Москва, 2021 г., № ТЗ № 672





# РОСГОССТРАХ



## ПОЛИС №193/2023/СП134/765

### страхования ответственности оценщика

**Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 193/2023/СП134/765 от 19.07.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.**

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                    | Маслова Антонина Викторовна (ИНН 503115313739)<br>Адрес регистрации: 142400, Московская область, г. Ногинск,<br>ул. Комсомольская, д. 78, кв. 175  |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:         | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей   |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.: | 10 000 000 (Десять миллионов) рублей   |
| ФРАНШИЗА, РУБ.:                                  | Не установлена   |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                 | Согласно п.6.2 Договора  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):       | с «23» августа 2023 г. по «22» августа 2024 г.   |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                              | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.<br>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).<br>Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:<br>1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.<br>2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;<br>3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.<br>4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;<br>5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                                | Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.<br>Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                                |  |

**Страховщик:**
**ПАО СК «Росгосстрах»**

 Директор по ключевым проектам развития  
корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР


(Комарницкая М.И.)

**Страхователь:**
**Маслова Антонина Викторовна**

(Маслова А.В.)



В настоящем отчете пронумеровано,  
прошнуровано, скреплено печатью и подписью  
105 (Сто пять) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.





## Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

| Подписи отправителя: | Организация, сотрудник  | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия   | Дата и время подписания   |
|----------------------|---|--|---|---|
|                      | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"<br>Маслова Антонина Викторовна | Не приложена при подписании                        | 02683FE300F9B0CE8F4CF78BEB1<br>5AAFB81<br>с 16.01.2024 16:37 по 16.01.2025<br>16:37 GMT+03:00 | 28.05.2024 15:18 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
|                      | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич,<br>Генеральный директор                 | Не требуется для подписания                        | 015198780081B0CCBB445FC0446<br>41BFD90<br>с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024<br>10:09 GMT+03:00 | 28.05.2024 15:19 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |