

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-370
от 05 сентября 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для размещения объектов коммунального
хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно
ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес
ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха,
ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, входящего в
состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 370 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	05 сентября 2024 г.
Дата составления отчета:	05 сентября 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 05.09.2024 17:14 GMT+03:00
49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed
Страница 1 из 209



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	27
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	28
3.1. Общие положения	28
3.2. Анализ рынка недвижимости	28
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	91
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	91
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	93
5.1. Общие положения	93
5.2. Основные понятия оценки	93
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	94
5.4. Согласование результатов оценки	101
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	102
6.1. Выбор подходов и методов оценки	102
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	103
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	128
6.4. Согласование результатов оценки	128
VII. ВЫВОДЫ	129
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	173



**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.**

«05» сентября 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 370 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500.

Оценка проведена по состоянию на 05 сентября 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 750 000

**(Девятнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 370 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

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

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

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

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500	электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций	20 040 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0040405:500	есть	Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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



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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 05.09.2024 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 05.09.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный).

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.



- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

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



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019



Сведения об обязательном
страховании ответственности
юридического лица

Полис обязательного страхования ответственности юридического лица №
230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».
Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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



от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения 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;



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

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040405:500	не применяется	не использовался	19 750 000	19 750 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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



определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например,



местонахождение или размер имущества);

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для



идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ 99/2020/356784471 от 27.10.2020 года	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка	№ МО-14/ЗВ-93718 от 28 января 2014 года	копия
3	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 17.09.2012 года	копия
4	Уведомление о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок	Исх. № 6/н от 17 сентября 2015 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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



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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

1. Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

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

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

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный



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

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

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»
Период действия Договора аренды	с 17.09.2012 г. по 16.09.2015 г. (3 года)
Цель аренды	для строительства коммунально – хозяйственного склада
Ежемесячная арендная плата	5 850 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ

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

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г., то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, **а при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

3. Также в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок указаны следующие ограничения (обременения) права:

- весь участок - доступ представителей ООО «Вавилон» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;
- 100 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 500 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 1 490 кв. м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности



не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

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

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

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

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2. Учитывается обременение в виде аренды земельного участка и другие обременения, указанные в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0040405:500	земли населенных пунктов	для размещения объектов коммунального хозяйства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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 – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);



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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 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. 6.

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
1	50:15:0040405:500	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая

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

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

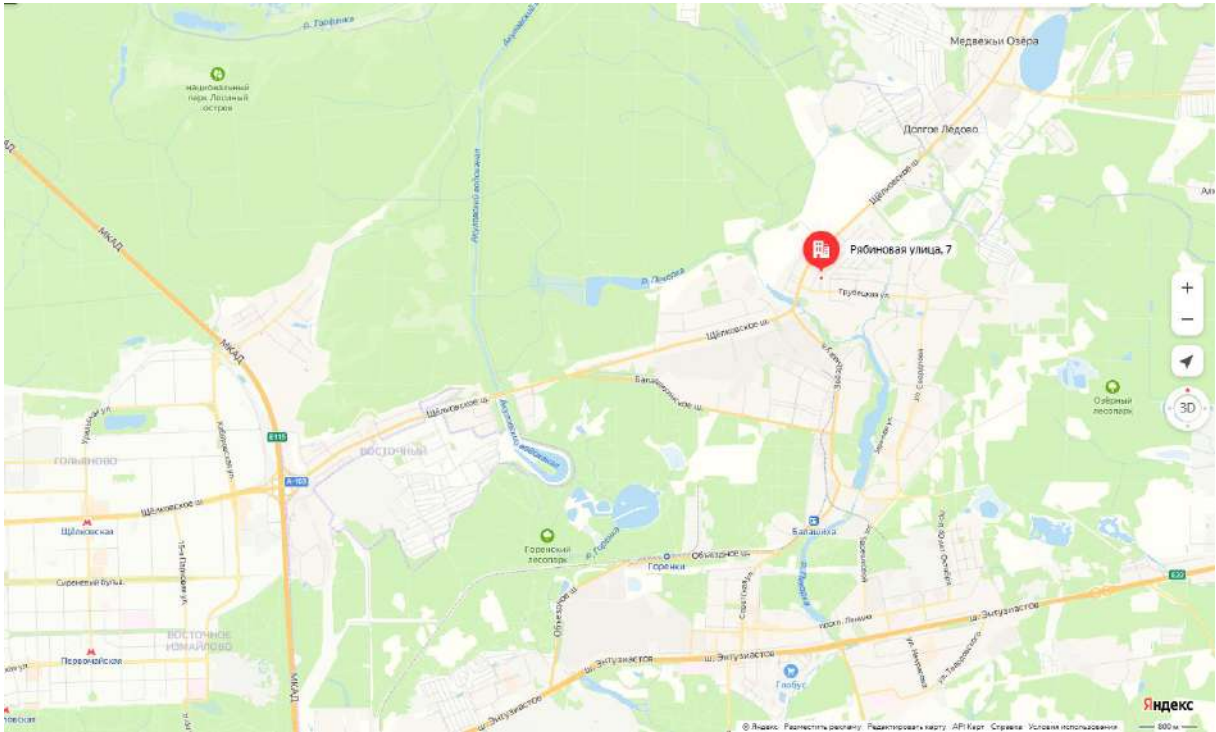


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

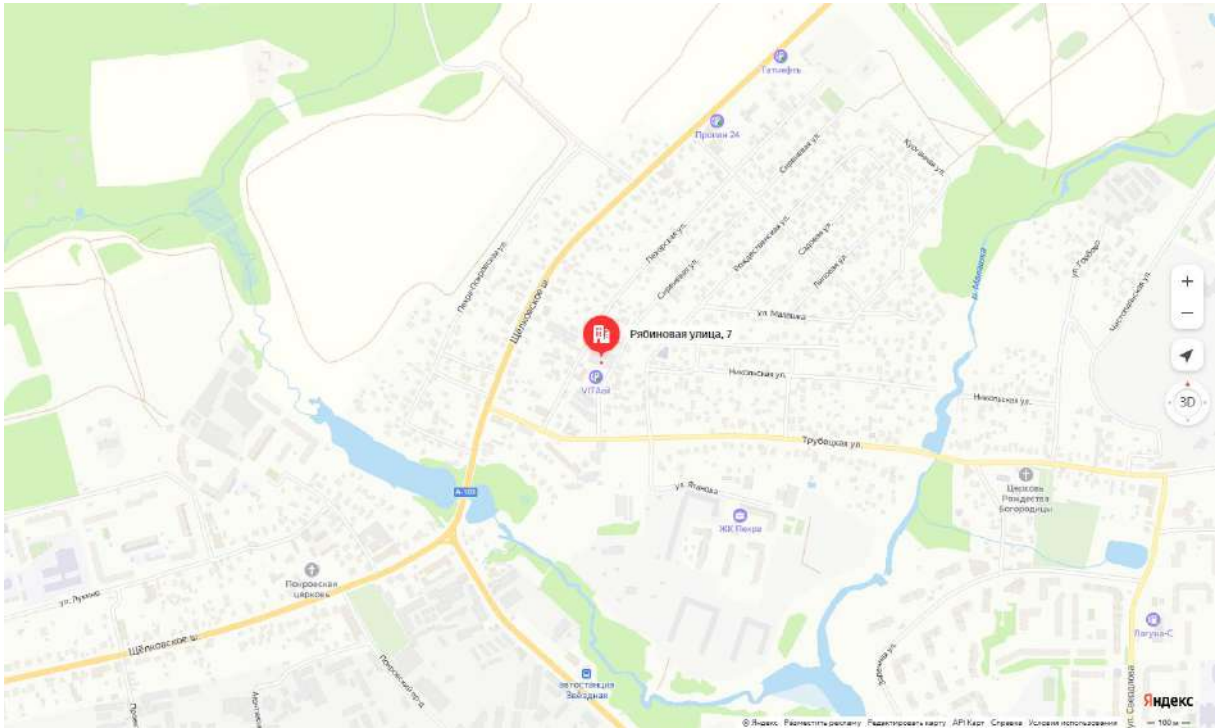
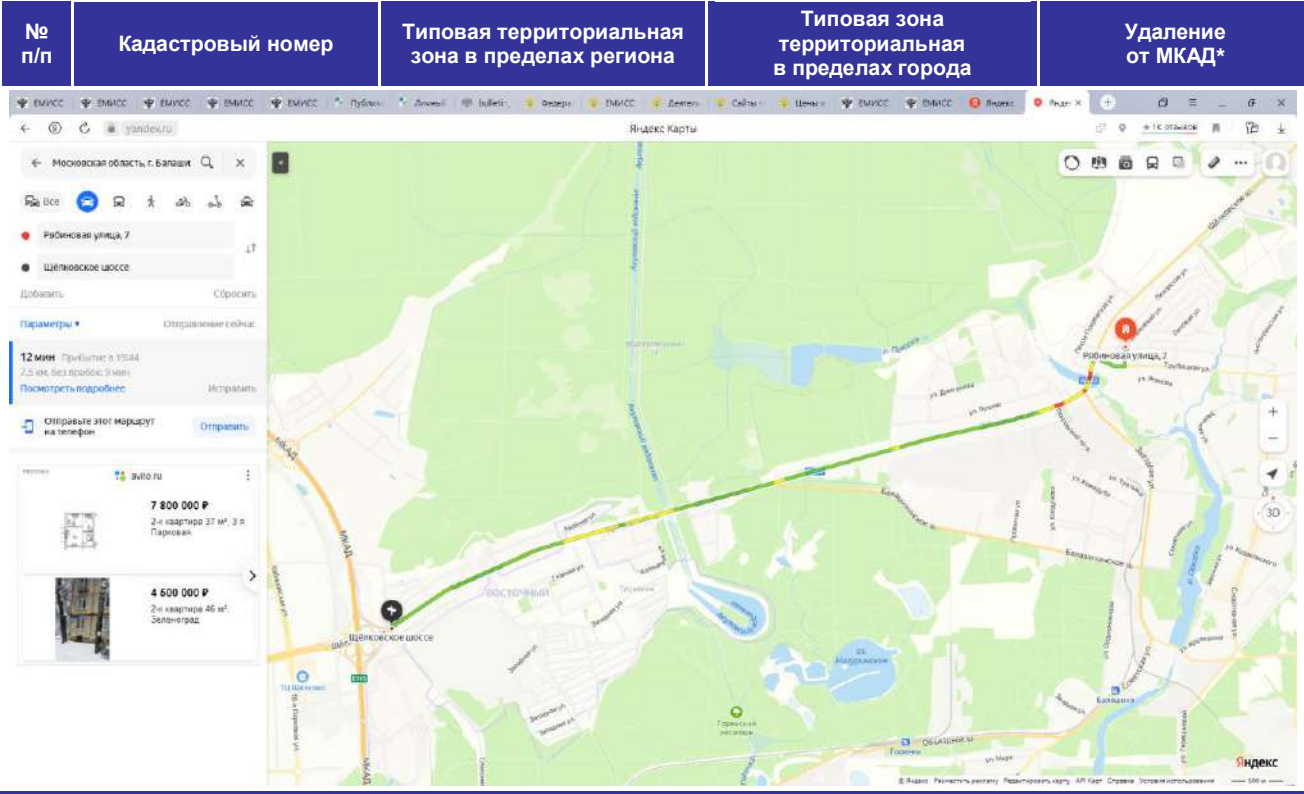


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040405:500	в пределах до 15 км от МКАД	ТЗ № 6	7 км по Щелковскому шоссе
Подтверждение информации				



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

Источники: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. «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.
3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки					
Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040405:500	3 900,0	3 900	электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот (ровный)	

Источники: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-4.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки

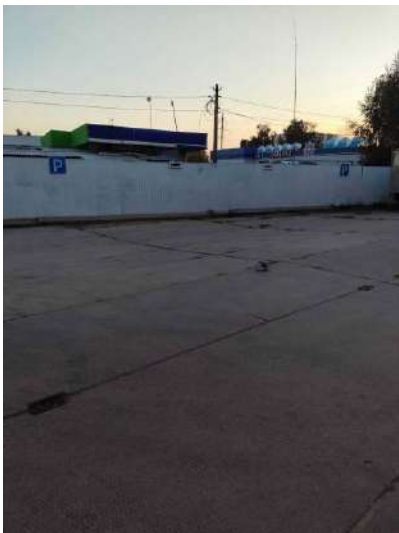


Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки

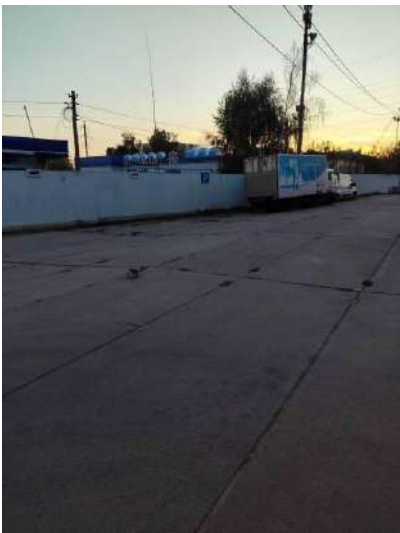


Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки

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

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

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040405:500	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	- весь участок - доступ представителей ООО «Вавилон» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен; - 100 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»; - 500 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»; - 1 490 кв. м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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



Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040405:500	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 11, 12).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040405:500	в наличии	нет	нет

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие ограждения по периметру	Наличие охраны территории
1	50:15:0040405:500	в наличии	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

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

Таблица 13.

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

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2	109,8
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9	2,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99

Источники: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;



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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (*показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы*).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года 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).

3. **Обрабатывающая промышленность** в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (*вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.*).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **производстве компьютеров** – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и **производстве электрооборудования** (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В **автопроизводстве** в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста **металлургического комплекса** в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (*вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.*). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.



3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве **химических веществ и продуктов** (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве **лекарственных средств** (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве **резиновых и пластмассовых изделий** (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство **напитков** значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций).

Наибольший вклад в рост продолжают давать **инвестиции в машины и оборудование** при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, **инвестиции в объекты интеллектуальной собственности** – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы **инвестиций в жилые здания и помещения** – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост **частных инвестиций** ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост **инвестиций за счёт собственных средств организаций** – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в **обрабатывающей промышленности** – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в **добывающей промышленности**. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в **туризме** (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), **строительстве** (+30,4% г/г после +29,4% г/г), **торговле** (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.



9. В июле 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. **Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. **Инфляция** в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по **промышленности** в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. **Уровень безработицы** второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) **в номинальном выражении** составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	4,4	3,4	4,0	3,0	4,5	4,5	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	2,0	5,2	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,3	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	9,6	6,0	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,2	5,4	6,5	5,7	6,6	7,3	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,4	6,1	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-8,5
Платные услуги населению	3,8	3,1	4,1	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,5	6,5	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,3	1,5	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,1	-3,2	-1,6	-2,2	-0,2	-2,5	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство²	4,8	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых ²	-0,5	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства ²	8,6	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,1	9,1 / 9,0 ³	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей													
Промышленность	17,1	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	37,3	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,6	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4 ⁴	-	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	83 582 ⁴	-	86 495	89 145	86 384	83 875	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1 ⁴	-	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4 ⁴	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1 ⁴	-	9,6	-	-	-	6,4 ⁴	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,9	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,6	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,0	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,4	61,5	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Январь-июль 2024 г.² Уточнены данные за 2023 г. и I полугодие 2024 г.³ В июле / по состоянию на 26 августа 2024 г.⁴ В январе-июне 2024 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– июль.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,6	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	9,9	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,1	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	40,0	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	20,9	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	36,5	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	8,4	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-0,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,8	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	22,2	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	6,8	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.													
мебель	11,7	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,1	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,7	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,5	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* 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 2023 г. и I полугодие 2024 г.

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

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

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

https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34bd4b2fb/2024_08_28_Справка_о_текущей_ситуации_июль.pdf

О динамике промышленного производства июнь 2024 года

1. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +3,7% г/г).

2. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +7,3% г/г).

2.1. Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является **машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в июне составили +12,1% г/г после +13,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на +56,5% после +64,8% в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на +22,0% г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **автопроизводстве** – рост выпуска +21,7% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+20,3% г/г после +27,5% г/г), производстве **прочих транспортных средств и оборудования** (+19,7% г/г после +20,9% г/г), производстве **электрооборудования** (+2,5% г/г после +4,9% г/г).

2.2. Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит **металлургический комплекс** – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.

2.3. Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). **Производство пищевых продуктов** выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. При этом производство **напитков** ускорило темпы роста до +3,6% г/г после +1,5% г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство **химических веществ и продуктов** выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство **лекарственных средств** продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее.

Передан через Диадок 05.09.2024 17:14 GMT+03:00

49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed

Страница 34 из 209



В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил +5,7% г/г.

2.5. Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +7,9% г/г.

3. Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом **добыча металлических руд** осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее.

По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	8,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Передан через Диадок 05.09.2024 17:14 GMT+03:00

49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed

Страница 35 из 209



представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Наименование показателя	май 2024 г.	В % к		январь – май 2024 г. в % к январю – маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 года	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	96,4	98,0	112,2	106,8 ²⁾	124,2 ²⁾	110,2 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 555,8	97,9	100,0	112,9	150,7 ²⁾	124,4 ²⁾	134,1 ²⁾
обрабатывающие производства	502 493,9	120,3	101,0	123,5	125,1 ²⁾	104,7 ²⁾	115,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 472,6	114,1	94,5	107,2	104,5 ²⁾	88,9 ²⁾	114,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 099,1	104,1	96,0	109,8	144,2 ²⁾	99,9 ²⁾	124,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	57 734,3	97,4	103,2	99,2	88,2 ³⁾	121,1 ³⁾	89,4 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 434,1	133,3	185,3	97,1	91,1	105,8	72,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	370 150,9	105,7	100,0	110,5	116,8	102,8	101,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	19 444,1	113,1	104,1	112,2	131,3	100,2	120,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	77 546,9	105,4	98,7	104,7	101,8	96,8	101,5
Индекс потребительских цен, %	х	108,1	101,1	107,2	105,8	100,3	107,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 852	51,5	96,5	49,8	59,5	94,0	74,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	94 891,2	119,5	101,5	120,2	118,0	100,7	113,8
реальная	х	111,4	100,3	112,3	112,0	99,95	105,0

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

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

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

⁴⁾ Данные за май 2024 г., май 2024 г. к маю 2023 г., май 2024 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г. к маю 2022 г., апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г.

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

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

- жилой недвижимости;



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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

Московская область имеет обширную территорию, которая составляет более 45 тысяч квадратных километров. Это позволяет разнообразить предложение на рынке земельных участков и удовлетворить потребности разных категорий покупателей. В области преобладают земельные участки сельскохозяйственного, рекреационного и коммерческого назначения.

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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



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

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

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

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

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

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

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

Второй важный фактор, влияющий на рынок земельных участков, — это активное развитие малоэтажного строительства и частного сектора. В связи с растущим спросом на комфортное жилье за городом, все больше людей заинтересованы в приобретении земельных участков для строительства своего дома. Это стимулирует рост цен на землю и увеличение спроса.

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

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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

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

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.

2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.

3. Плотность застройки. Плотность застройки влияет на стоимость земельного участка. Участки в районах с низкой плотностью застройки, где есть больше пространства и зеленых зон, могут быть более востребованы и дороже.

4. Тип разрешенного использования. Тип разрешенного использования земли также оказывает влияние на ее стоимость. Некоторые участки могут быть предназначены для жилого строительства, другие — для коммерческого или промышленного использования. Участки с разрешенным использованием под строительство объектов высотной застройки могут иметь более высокую стоимость.



5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки, находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

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

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

1. Жилые земельные участки - это один из самых популярных сегментов спроса. Жители Московской области и молодые семьи активно ищут земельные участки для строительства индивидуального дома или коттеджа. Особенно востребованы участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы или в хорошо оснащенных коттеджных поселках.

2. Коммерческие земельные участки - это еще один активно развивающийся сегмент спроса на рынке земли Московской области. Крупные и малые предприниматели, а также инвесторы заинтересованы в приобретении коммерческих участков под строительство офисных зданий, торговых комплексов, складских помещений и других объектов коммерческой недвижимости. Важным фактором при выборе таких участков является их доступность и удобное расположение вблизи транспортных магистралей.

3. Земельные участки под агрокультурное использование - также имеют свое место на рынке земли Московской области. Для развития сельского хозяйства и фермерства потребуются земельные участки под посевы, пастбища или разведение животных. Важными показателями для таких участков являются плодородие почвы, наличие водоемов и доступность к транспортным артериям для доставки сельскохозяйственной продукции на рынки.

4. Инвестиционные земельные участки - представляют интерес для инвесторов и застройщиков, стремящихся к получению высокой рентабельности своих инвестиций. Такие участки обычно находятся в разных стадиях развития - от земель под инфраструктуру до готовых к ведению деятельности проектов. Спрос на инвестиционные участки существенно зависит от экономической ситуации и инвестиционного климата в Московской области и стране, поэтому анализ и контроль данных факторов является ключевым.

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

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области



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

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

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

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

Наиболее привлекательными для покупателей являются участки, расположенные вблизи развитой инфраструктуры. Близость к магистральным дорогам и общественному транспорту обеспечивает удобное сообщение с Москвой и другими населенными пунктами. Это особенно важно для тех, кто желает сочетать работу в столице и уединенное загородное проживание.

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

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

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

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

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

- 1. Определите свои цели и потребности:** прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.
- 2. Анализируйте рынок:** изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.
- 3. Оцените потенциал участка:** проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.
- 4. Сотрудничайте с профессионалами:** при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители.



Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.

5. Планируйте свой бюджет: перед покупкой земельного участка, учтите свои финансовые возможности и составьте бюджет на строительство или возможные дальнейшие инвестиции. Будьте готовы к дополнительным расходам, связанным с оформлением документов, подключением коммуникаций и другими необходимыми затратами.

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

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

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

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

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

В целом, анализ долевого строительства на земельных участках Московской области позволяет сделать вывод о его активном развитии и перспективах на ближайшие годы. С постоянным ростом спроса на жилье, упрощением процедур регистрации прав собственности, модернизацией



строительной инфраструктуры и использованием современных технологий, доленое строительство продолжит быть одним из основных способов приобретения недвижимости в Московской области.

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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

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

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже меньших;



- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;
- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

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

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

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

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

Недостатки:

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

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

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

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

Помимо интенсивной застройки и трансформации, важным направлением развития земельных участков Московской области является их благоустройство.



включает в себя проведение работ по созданию инфраструктуры (дороги, электроснабжение, водоснабжение и т.д.), озеленению и обустройству территории, а также создание необходимых условий для удобства жителей и бизнеса.

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

1. Государство. Как владелец земельных ресурсов, государство играет ключевую роль в управлении и регулировании рынка земельных участков. В Московской области существует специальный орган - Министерство земельных ресурсов и имущества Московской области, которое занимается выделением и продажей земельных участков.
 2. Инвесторы. Крупные и малые инвесторы активно участвуют в развитии рынка земельных участков Московской области. Они приобретают земли под строительство жилых и коммерческих объектов, создавая новые инфраструктурные объекты и внося значительные инвестиции в развитие региона.
 3. Землевладельцы. Физические и юридические лица, которые являются собственниками земельных участков, также играют важную роль на рынке земли. Они могут продавать и арендовать свои участки, сотрудничать с инвесторами и государственными структурами для реализации различных проектов.
 4. Строительные компании. Они активно участвуют в строительстве жилых и коммерческих объектов на земельных участках. Строительные компании выбирают наиболее перспективные участки и реализуют на них свои проекты.
 5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки.
- Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ 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 ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
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	13	17

Примечания:

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

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

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

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

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Источник: 1. <https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnih-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под производственно – складские цели, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 7.

СРД-34, май 2024 г

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2024 май	2023 октябрь	2023 май	2022 март	2021 март
	Московская область (торговые цели)	3,0...4,2	3,2...4,5	3,5...5	4,3...5	4...5
3	Под производственно-складские цели					
	Москва	3...4,0	3...4,2	3,5...5	2,6...4,5	3...5
	Московская область	3,2...5,2	3,8...5,5	4,5...6	4,1...5,5	4...6

Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под производственно – складские цели

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под промышленное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2024 г. представлены на рис. 8.



ООО «Информ-оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России



Банк России

Главная
Цены и ставки арендной платы
Сроки экспозиций
Как пользоваться?
О компании
Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

Волгоград

Воронеж

Екатеринбург

Казань

Краснодар

Красноярск

Москва

Московская область

Нижегород

Новосибирск

Омск

Пермь

Ростов-на-Дону

Самара

Санкт-Петербург

Уфа

Челябинск

Тип недвижимости...

Земельные учас...

Сегмент

Земли коммерческого назнач...

Земли под жилищное строи...

Земли сельхоз назначения

Подсегмент/Класс

Земли рекреации

Под размещение объек...

Под размещение торг...

Управление графиками

1 месяц

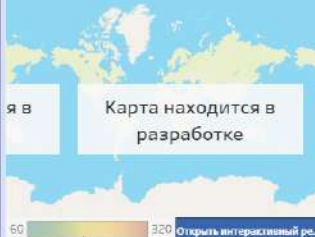
Полугодие

1 2024

Архив (с 2019 по 2022 гг.)

Московская область. Земли коммерческого назначения. I 2024

Тепловая карта. Сроки экспозиции



Карта находится в разработке

Тепловая карта города показывает распределение объектов недвижимости по уровню ликвидности с помощью цветовой гаммы, соответствующей шкале, приведенной на карте.

В таблице приведены типовые сроки экспозиции объектов недвижимости указанного сегмента (подсегмента) при условии выставления их на продажу по среднерыночным ценам. Расчет проводился с учетом непродаваемых объектов (цензурированная выборка). Также учитывались результаты обработки рыночных данных по предыдущему полугодию.

Цвета ячеек отражают уровни средних сроков экспозиции объектов недвижимости с привязкой их к функционально-территориальным зонам и размерам (площадям). Полное название территориально-функциональных зон можно увидеть, подведя курсор к сокращенному названию. Сроки экспозиции приведены с точностью до 30 дней.

Московская область. Земли коммерческого назначения. Под размещение объектов промышленного назначения. Типовые сроки экспозиции, дней

		Под размещение объектов проми...
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Вид права собственности	<0,1 га.	180
	0,1-1 га.	180
	1-10 га.	210
Вид пром. - долгосрочная аренда	<0,1 га.	180
	0,1-1 га.	180
	1-10 га.	210
	>10 га.	210

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

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков коммерческого назначения под промышленное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2024 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, по данным разных источников, составляет от 3,2 до 10 мес.

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

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций

¹ <https://www.statrict.ru/downloads/Анализ%202024%20август.pdf>



(ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную 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 оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение 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, 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. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг итотрасли.

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 отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело 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 стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. 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 высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%;
- квартир вторичного рынка – на 6,0%;
- индивидуальных домов – на 12,0%;



- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%;
- торговых помещений и зданий – на 10,0%;
- административных помещений и зданий – на 8,0%;
- складских помещений и зданий – на 10,0%;
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек 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. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

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

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



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

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, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://www.statistika.ru/downloads/Analiz%202024%20aseyem.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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



Таблица 15.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 16.

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

Вид использования и (или) зонирование:
категория объекта



Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [3]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технопарков, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

разрешенное использование объекта



Наименование показателя	Значение показателя			
				Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.6 (за исключением 7.2).
				Коммунальное обслуживание - размещение зданий, сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.

Источник: «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.

Характеристики местоположения:		
адрес объекта	не локализовался	
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Егорьевского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Рязанское, Новорязанское, Егорьевское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась	
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась	
удаление от МКАД	не локализовалось	
Физические характеристики:		
площадь	не локализовалась	
наличие коммуникаций	не локализовалось	
рельеф объекта	не локализовался	
форма объекта	не локализовалась	
наличие построек	свободный земельный участок	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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



Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа			
Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Вид права
Объект 1	земли населённых пунктов	под проектирование и строительство торгово-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автопарковкой	собственность
Объект 2	земли населённых пунктов	для размещения объектов многофункционального торгово-складского комплекса	собственность
Объект 3	земли населённых пунктов	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	собственность
Объект 4	земли населённых пунктов	производственная деятельность	собственность
Объект 5	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	склад (6.9)	собственность
Объект 6	земли населённых пунктов	под производственную зону	собственность
Объект 7	земли населённых пунктов	объект складского назначения V класса опасности	собственность
Объект 8	земли населённых пунктов	склад (6.9)	собственность
Объект 9	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	склад	собственность
Объект 10	земли населённых пунктов	для производственных целей	собственность
Объект 11	земли населённых пунктов	склад (6.9)	собственность
Объект 12	земли населённых пунктов	склад (6.9)	собственность
Объект 13	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов	собственность
Объект 14	земли населённых пунктов	под размещение промышленной площадки	собственность
Объект 15	земли населённых пунктов	под строительство производственно-складского комплекса	собственность
Объект 16	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	склады	собственность
Объект 17	земли населённых пунктов	под размещение промышленной площадки	собственность
Объект 18	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	под размещение объектов дорожного сервиса, в т.ч. склад 6.9	собственность

Источник: 1. Анализ оценщика.

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли населенных пунктов и земли промышленности с различными видами разрешенного использования, указанными в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категорий и видов разрешенного использования, в соответствии с данными представленными 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, классифицируется как «земельные участки под индустриальную застройку».



Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, городской округ Люберцы, рп. Томилино, Новорязанское шоссе 26 км
Объект 2	Московская область, р-н Ногинский, городское поселение Обухово, пос. Обухово
Объект 3	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское
Объект 4	Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка, вл. 57А
Объект 5	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Донинское шоссе, 4-й километр
Объект 6	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 7	Московская область, Жуковский, ул. Дорожная
Объект 8	Московская область, Раменский г.о., д. Жуково
Объект 9	Московская область, р-н Пушкинский, в районе д. Алешино
Объект 10	Московская область, Ногинский район, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Ильича, д. 15
Объект 11	Московская область, Раменский г.о., д. Торопово, «Промпарке Альфа»
Объект 12	Московская область, Раменский г.о., д. Торопово, «Промпарке Альфа»
Объект 13	Московская область, г.о. Пушкинский, территория Промзона Алёшино, 7
Объект 14	Московская область, городской округ Щелково, г. Щелково
Объект 15	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Константиновское, с. Константиново
Объект 16	Московская область, Пушкинский район, в районе д. Алешино
Объект 17	Московская область, г. Щёлково, ул. Заречная, 147Ак1
Объект 18	Московская область, г. Балашиха, 25-й км Щелковского шоссе

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 10 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 27 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 36 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 16 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 30 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 25 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 21 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 25 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 38 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 41 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш. 41 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш. 41 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 30 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 22 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 25 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 40 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 25 км от МКАД
Объект 18	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 9 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	22 908	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	108 379	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	13 195	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	100 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	3 354	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	13 209	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	53 575	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 8	7 096	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	3 445	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	5 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	5 000	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	4 000	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	14 460	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	49 997	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	12 000	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	516 501	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	50 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	9 168	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Наличие ограждения по периметру*	Наличие охраны территории*
Объект 1	в наличии	первая линия Новорязанского шоссе	нет	нет	нет
Объект 2	в наличии	первая линия Горьковского шоссе	нет	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет	огорожен с 2-х сторон	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет	огороженная территория	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 9	в наличии	примыкает к ЦКАД	нет	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 11	в наличии	примыкает к ЦКАД	нет	нет	нет
Объект 12	в наличии	примыкает к ЦКАД	нет	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет	огорожен с 1-ой стороны	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 16	в наличии	примыкает к ЦКАД	нет	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет	нет	нет
Объект 18	в наличии	первая линия Щелковского шоссе	нет	нет	нет

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	110 000 000	4 802
Объект 2	238 000 000	2 196
Объект 3	25 500 000	1 933
Объект 4	400 000 000	4 000
Объект 5	13 416 000	4 000
Объект 6	35 650 000	2 699
Объект 7	161 000 000	3 005
Объект 8	28 400 000	4 002
Объект 9	10 335 000	3 000
Объект 10	12 000 000	2 400
Объект 11	11 000 000	2 200
Объект 12	8 800 000	2 200
Объект 13	38 000 000	2 628
Объект 14	250 000 000	5 000
Объект 15	27 000 000	2 250
Объект 16	700 000 000	1 355
Объект 17	185 000 000	3 700
Объект 18	59 000 000	6 435
	мин	1 355
	макс	6 435
	среднее	3 211
	медиана	2 850
	стандартное отклонение	1 298

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 355 руб./кв. м до 6 435 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

Передан через Диадок 05.09.2024 17:14 GMT+03:00

49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed

Страница 56 из 209



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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 3,2 до 10 мес.

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

Таблица 25.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли промышленности			
- разрешенное использование объекта	для размещения объектов коммунального хозяйства	представлено в табл. 17			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под индустриальную застройку	земельные участки под индустриальную застройку	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая	представлен в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«до 15 км от МКАД»	«до 15 км от МКАД»; «от 16 до 30 км от МКАД»; «от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 9 до 41	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	3 900	от 3 354 до 516 501	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие коммуникаций	электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций	представлено в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот (ровный)	представлено в табл. 20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 8	представлена в табл. 20	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	представлены в табл. 9	представлены в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	представлено в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру	нет	представлено в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие охраны территории	нет	представлено в табл. 23	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.



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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- иные характеристики, учитывающие ограничения и обременения;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру (другие характеристики).

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 18 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,8;
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

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

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

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

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

1. 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. Полная версия. 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. 27.

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

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



Таблица 27.

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



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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	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
Земельные участки под коммерческую застройку		
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
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)		
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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,83 0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79 0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 0,91
6	Курортные регионы	-	-

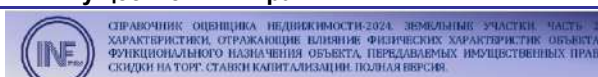


Таблица 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		
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
Земельные участки под объекты рекреации		
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

Таблица 18. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,71 0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67 0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 20. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 0,88
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 0,79
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,64 0,84
6	Курортные регионы	-	-



Таблица 21. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81	0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,87	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,87	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 23. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,85	0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,80	0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,77	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 25. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,84	0,96
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78	0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 22. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,82	0,74	1,00
2	Санкт-Петербург	0,75	0,68	0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,72	0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,71	0,88
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 24. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,76	0,91
2	Санкт-Петербург	0,73	0,66	0,81
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,67	0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,76	0,89
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 26. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,74	0,91
2	Санкт-Петербург	0,69	0,61	0,77
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,76	0,66	0,86
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,70	0,86
6	Курортные регионы	-	-	-

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrael.ru (см. табл. 28).



Таблица 28.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,96	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,96	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,89	0,75
5	Для других целей	0,67	0,97	0,82
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения объектов коммунальных, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,96	0,80
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,74	0,94	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,46	0,34

Источник. 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	---

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ. СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	---

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1%	12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5%	14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0%	12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3%	12,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4%	11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8%	13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3%	12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6%	11,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов²¹

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,8%	14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9%	16,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	8,7%	14,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,8%	6,2%	13,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

²¹ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Таблица 272. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	14,5%	9,3%	19,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,4%	20,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,5%	8,1%	18,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1%	17,3%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 274. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	14,2%	9,4%	19,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,1%	7,6%	18,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	6,9%	16,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,3%	8,1%	16,4%
6	Курортные регионы	-	-	-



Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости



12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Таблица 285. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,1%	17,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,8%	14,4%
2	Санкт-Петербург	9,3%	4,5%	14,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	4,1%	16,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,9%	5,8%	14,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,7%	4,9%	14,5%
6	Курортные регионы	-	-	-



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов²³

Таблица 284. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	8,0%	19,0%
2	Санкт-Петербург	12,0%	6,5%	17,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,3%	5,6%	18,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,1%	8,4%	17,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	13,4%	7,9%	18,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

²³ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменилась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Таблица 286. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,6%	9,8%	21,4%
2	Санкт-Петербург	14,5%	8,7%	20,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	3,4%	16,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,2%	9,1%	19,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,3%	20,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 288. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,0%	11,1%	22,9%
2	Санкт-Петербург	16,1%	10,1%	22,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,1%	7,7%	22,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,3%	9,3%	19,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	17,7%	11,7%	23,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.



Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД 34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 32.

Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категории: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношения цен фактических сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statielt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/п продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минкомразвития России от 26 сентября 2014 года N 611).

Примечания:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласован и принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высоким качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и городские округа Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, т. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые городские центры с агломерациями и их городскими, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelynykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.



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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 33.

Таблица 33.

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

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИН

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИ



Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку	аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	0,82	1,36	1,65	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России

Земельные участки под объекты рекреации	аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	0,80	1,36	1,56	1,67
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,55
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,15	1,37
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,77	0,87	1,00	1,20
Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,73	0,84	1,00

Источник: 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.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,87	0,86 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83 - 0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72 - 0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73 - 0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69 - 0,74
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78 - 0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 - 0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62 - 0,67
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,74	0,72 - 0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73 - 0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 - 0,67

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог				
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,11	1,23	1,37
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,23
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	1,12
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,18
Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	1,00

Источник: 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.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 35.



Матрицы коэффициентов

Таблица 90. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог				
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Центр города	1,00	1,15	1,13	1,35	1,33
Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16
Зоны автомагистралей	0,84	0,96	1,00	1,13	1,12
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,86	1,00	0,99
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00
Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России

Земельные участки под жилую застройку	аналог				
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,15	1,16	1,15
Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00
Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85

Источник: 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.



Таблица 35.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для удельных цен земельных участков, расположенных в Московской области:

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
10-20	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
20-30	0.92	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
30-40	0.91	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
40-50	0.84	0.79	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
50-60	0.89	0.73	0.83	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
60-70	0.95	0.68	0.78	0.88	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
70-80	0.92	0.64	0.74	0.81	0.88	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00
80-90	0.90	0.61	0.70	0.77	0.84	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00
>90	0.89	0.62	0.71	0.80	0.86	0.91	0.96	1.00	1.00	1.00

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Расстояние до МКАД, км	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
10-20	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
20-30	0.92	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
30-40	0.91	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
40-50	0.84	0.79	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
50-60	0.89	0.73	0.83	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
60-70	0.95	0.68	0.78	0.88	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
70-80	0.92	0.64	0.74	0.81	0.88	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00
80-90	0.90	0.61	0.70	0.77	0.84	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00
>90	0.89	0.62	0.71	0.80	0.86	0.91	0.96	1.00	1.00	1.00

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
10-20	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
20-30	0.92	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
30-40	0.91	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
40-50	0.84	0.79	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
50-60	0.89	0.73	0.83	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
60-70	0.95	0.68	0.78	0.88	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
70-80	0.92	0.64	0.74	0.81	0.88	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00
80-90	0.90	0.61	0.70	0.77	0.84	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00
>90	0.89	0.62	0.71	0.80	0.86	0.91	0.96	1.00	1.00	1.00

Источник: 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.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

Площадь, сот.	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
50-100	0.74	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
100-200	0.83	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
200-300	0.80	0.75	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
300-400	0.81	0.89	0.82	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
400-500	0.85	0.77	0.87	0.94	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
500-600	0.83	0.74	0.83	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
600-700	0.80	0.71	0.80	0.89	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
700-800	0.80	0.70	0.78	0.85	0.90	0.94	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00
800-900	0.82	0.68	0.75	0.83	0.88	0.92	0.95	0.98	1.00	1.00	1.00
>900	0.86	0.86	0.78	0.81	0.86	0.89	0.91	0.95	0.98	1.00	1.00

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	<1	1-2.5	2.5-5	5-10	>10
<1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1-2.5	0.73	1.00	1.00	1.00	1.00
2.5-5	0.81	0.83	1.00	1.00	1.00
5-10	0.81	0.70	0.84	1.00	1.00
>10	0.81	0.74	0.88	1.00	1.00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90					
50-100	0,77	1,00	1,18	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80
100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52
200-300	0,57	0,75	0,88	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,31	1,35
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20	1,24
400-500	0,55	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
500-600	0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
600-700	0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800	0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900	0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог							
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150
<10	1,00	1,47	1,79					
10-30	0,65	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27
70-90	0,55	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
90-110	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
110-130	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08
130-150	0,59	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04
150-170	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00
>170	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,24	1,49	1,74	1,90
1-2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
2,5-5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
5-10	0,57	0,71	0,86	1,00	1,09
>10	0,53	0,65	0,79	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,26	1,48	1,61	1,73	1,82	1,90	1,95		
50-100	0,80	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,63
100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,39	1,42
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28
300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20
400-500	0,55	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15
500-600	0,53	0,66	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,02	1,05	1,09
600-700	0,51	0,65	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,08
700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,05
800-900	0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00	1,02
>900	0,60	0,69	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,95	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,85	1,83	1,99
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
30-50	0,67	0,85	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
>170	0,50	0,65	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,33	1,58	1,75	1,89					
50-100	0,75	1,00	1,16	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,72
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21
400-500	0,56	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600	0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700	0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
700-800	0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900	0,56	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900	0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 3,5 до 1000 сот.

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,40	1,72	2,00						
50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95	
100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42
300-400	0,54	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
400-500	0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23
500-600	0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700	0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800	0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,51	0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900	0,59	0,68	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,94	0,97	1,00

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

Таблица 65. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,25	1,49	1,76	1,92
1-2,5	0,80	1,00	1,20	1,41	1,54
2,5-5	0,67	0,84	1,00	1,18	1,29
5-10	0,57	0,71	0,85	1,00	1,09
>10	0,52	0,65	0,78	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 66. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,47	1,84							
50-100	0,58	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,85	1,94		
100-200	0,54	0,80	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,61	1,67
200-300		0,56	0,85	1,00	1,11	1,19	1,26	1,32	1,38	1,43
300-400			0,52	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25
400-500				0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11
500-600					0,54	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00
600-700						0,52	0,65	0,76	0,84	0,90
700-800							0,50	0,62	0,73	0,80
800-900								0,60	0,70	0,78
>900									0,58	0,68

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

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

Таблица 68. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,86	1,95			
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
150-170		0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
>170		0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 70. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог			
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
<1	1,00	1,29	1,56	1,85
1-2,5	0,78	1,00	1,21	1,44
2,5-5	0,64	0,83	1,00	1,19
5-10	0,54	0,70	0,84	1,00
>10	0,50	0,64	0,77	0,92

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,44	1,72	1,94						
50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,78
100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,48
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,32
300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20
400-500			0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11
500-600				0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
600-700					0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,96
700-800						0,59	0,70	0,79	0,85	0,90
800-900							0,57	0,68	0,77	0,83
>900								0,56	0,67	0,75

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

Таблица 67. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,29
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 69. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,41	1,68	1,80						
50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,68	1,71	1,79
100-200	0,59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47
200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30
300-400		0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,18	1,20
400-500			0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11
500-600				0,62	0,74	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04
600-700					0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96
700-800						0,58	0,70	0,79	0,85	0,90
800-900							0,57	0,69	0,77	0,83
>900								0,56	0,67	0,75

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

Таблица 71. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,26	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91	1,97		
50-100	0,89	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65
100-200	0,69	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28
300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
400-500	0,55	0,69	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
600-700	0,51	0,64	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
800-900	0,50	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
>900	0,50	0,59	0,68	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	0,98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог			
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
<1	1,00	1,33	1,59	1,86
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17
5-10	0,54	0,72	0,85	1,00
>10	0,50	0,64	0,76	0,89

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,43	1,75							
50-100	1,20	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,98	
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,66
200-300		0,69	0,86	1,00	1,10	1,19	1,26	1,32	1,37	1,42
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29
400-500		0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
500-600		0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13
600-700		0,53	0,65	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
800-900		0,49	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00
>900			0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,25	1,36
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10000-25000	0,65	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05	
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	
6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00	

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки						
<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74	
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44	
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27	
6000-10000	0,65	0,80	0,90	1,00	1,15	
>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	

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



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

Таблица 38

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

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,85	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,85	0,96	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,23
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

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

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

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

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

Таблица 38.
Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^a$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

a – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _a)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

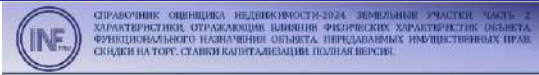
Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 39.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций



9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым проведено электроснабжение.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83 0,88
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,89 0,92
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78 0,82

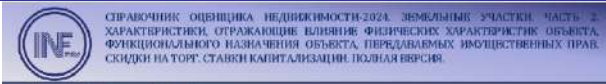


Таблица 133. Окончание

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,86	0,85 0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	аналог		
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,11
	не обеспечен электроснабжением	0,90	1,00

Таблица 138. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен электроснабжением	0,83	1,00

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без газоснабжения к земельным участкам, к которым проведено газоснабжение.

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

Таблица 154. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,86	0,83	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,77	0,82

Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 159. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен газоснабжением	0,88	1,00

Таблица 137. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Таблица 154. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00

Таблица 158. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 160. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00



9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или централизованное).

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

Таблица 182. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,87

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,22
	не обеспечен водоснабжением	0,82	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен водоснабжением	0,88	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или централизованное).

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

Таблица 210. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,73	0,78
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86

Таблица 182. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,71	0,77

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,35
	не обеспечен водоснабжением	0,74	1,00

Таблица 210. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,79	0,77	0,81

Матрицы коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,18
	не обеспечен канализацией	0,85	1,00



Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,22
		0,82	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,14
		0,88	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,19
		0,84	1,00

Таблица 216. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,35
		0,74	1,00

В таблице 238 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

		аналог										
Коммуникация	Объект оценки	Отсутствует	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
		Отсутствует	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-28%	-28%	-27%	-29%	-30%	-45%
	Э	17%	0%	1%	0%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-18%	-40%
	Г	16%	-1%	0%	0%	-4%	-16%	-16%	-15%	-17%	-19%	-40%
	В	18%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-14%	-15%	-17%	-35%
	К	21%	2%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-12%	-14%	-15%	-38%
	Э,Г	32%	14%	19%	17%	15%	0%	0%	1%	-1%	-3%	-25%
	Э,В	16%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	1%	-1%	-3%	-25%
	Э,К	22%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-27%
	Г,В	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-29%
	Г,К	40%	29%	21%	19%	16%	1%	1%	2%	0%	-4%	-29%
	В,К	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	-28%
	Э,Г,В,К	55%	66%	68%	64%	61%	40%	40%	37%	42%	39%	36%

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.



Таблица 40.

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

Матрицы коэффициентов
Таблица 59¹⁶

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

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

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

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%	
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%	
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-12%	-30%	
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%	

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statrile.ru>, приведены в табл. 41.



Таблица 41.

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итого расчета СтатИелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, 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)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Приложения:

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

Источник: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Рельеф объекта

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

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

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.

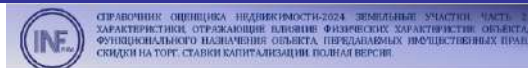
Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

Таблица 79. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков с изгибами рельефа (заболоченность, сипон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,84
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изгибами рельефа (заболоченность, сипон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77 0,81
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изгибами рельефа (заболоченность, сипон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 0,83
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изгибами рельефа (заболоченность, сипон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изгибами рельефа (заболоченность, сипон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79 0,83



Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	ровный рельеф	рельеф с изгибами
объект оценки	1,00	1,24
рельеф с изгибами	0,81	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог	
	ровный рельеф	рельеф с изгибами
объект оценки	1,00	1,27
рельеф с изгибами	0,79	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог	
	ровный рельеф	рельеф с изгибами
объект оценки	1,00	1,28
рельеф с изгибами	0,78	1,00

Передан через Диадок 05.09.2024 17:14 GMT+03:00

49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245ed70ed

Страница 80 из 209

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,19
	рельеф с изъятиями	0,84	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

Таблица 87. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,83	0,73	0,93
2	Санкт-Петербург	0,77	0,67	0,86
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,68	0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,69	0,88
6	Курортные регионы	0,78	0,69	0,88

Таблица 89. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,81	0,71	0,90
2	Санкт-Петербург	0,78	0,69	0,87
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,72	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
6	Курортные регионы	0,81	0,71	0,90

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,79	0,72	0,86
2	Санкт-Петербург	0,78	0,67	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,72	0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,79	0,68	0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,79	0,68	0,90
6	Курортные регионы	0,79	0,68	0,90

Таблица 88. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,75	0,96
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,78	0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,74	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,73	0,93
6	Курортные регионы	0,84	0,74	0,94



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Более 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 или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с выпрямлениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на овражность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Форма объекта

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

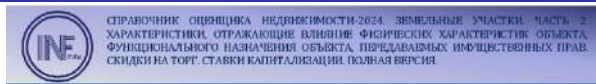
1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная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

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы



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

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границам доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Матрицы коэффициентов

Таблица 116. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,92

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,99

Таблица 118. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,90

Передан через Диадок 05:09:24-05:09:24-14 GMT+03:00

49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed

Страница 82 из 209

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,92 1,00
2	Санкт-Петербург	0,95	0,90 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,92 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,93 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,99	0,93 1,00
6	Курортные регионы	0,99	0,93 1,00

Таблица 120. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,86 0,99
2	Санкт-Петербург	0,90	0,81 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,81 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,83 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,83 1,00
6	Курортные регионы	0,93	0,83 1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель для размещения объектов капитального строительства и/или использующихся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с изгибами или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-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.

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 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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. 44.

Таблица 44.

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,88	0,90

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,07
	без покрытия	0,93	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,79	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,77	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Матрицы коэффициентов

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,06
	без покрытия	0,86	1,00

Таблица 230. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,16
	без покрытия	0,86	1,00

Таблица 231. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,19
	без покрытия	0,84	1,00

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,89	1,00

Таблица 235. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,80	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
6	Курортные регионы	0,87	0,82	0,93



Таблица 236. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,90	0,86	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
6	Курортные регионы	0,90	0,84	0,95

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,83	0,86

Таблица 237. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95

Матрицы коэффициентов

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,24
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Источник: 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.

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;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 45, 46.

Таблица 45.

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



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

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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
Земельные участки под объекты рекреации			
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	0,84

Матрицы коэффициентов

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,23
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,22
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 360. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,81	0,74 - 0,88
2	Московская область	0,83	0,76 - 0,90
3	Санкт-Петербург	0,81	0,74 - 0,92
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76 - 0,87
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,79 - 0,88
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,75 - 0,86
7	Курортные регионы	0,83	0,76 - 0,90

Таблица 361. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 - 0,88
2	Московская область	0,83	0,74 - 0,92
3	Санкт-Петербург	0,82	0,68 - 0,96
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77 - 0,88
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,74 - 0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,74 - 0,92
7	Курортные регионы	0,84	0,75 - 0,93

Источник: 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.

Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на овражность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

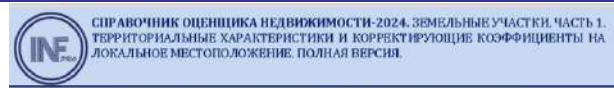
Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.



Таблица 47.

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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
Земельные участки под объекты рекреации			
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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 380. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,75	0,65	0,86
2	Московская область	0,78	0,67	0,89
3	Санкт-Петербург	0,76	0,64	0,88
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,68	0,86
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,65	0,91
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67	0,86
7	Курортные регионы	0,78	0,67	0,89

Матрицы коэффициентов

Таблица 378. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,31
	рядом с такими объектами	0,76	1,00

Таблица 379. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,36
	рядом с такими объектами	0,73	1,00

Таблица 381. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, 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.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,72	0,62	0,82
2	Московская область	0,75	0,64	0,85
3	Санкт-Петербург	0,73	0,62	0,84
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,65	0,83
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,73	0,62	0,83
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,64	0,87
7	Курортные регионы	0,75	0,64	0,85

Источник: 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.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- 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 благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 48.



Таблица 48.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Итоги расчета: СтатРиалт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, секционными, дощатыми или листовыми) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

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



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

Таблица 261. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,90	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,88	0,91

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 266. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁰

Таблица 267. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,81	0,92
6	Курортные регионы	0,91	0,85	0,96

Таблица 269. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,85	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,83	0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,83	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

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

Таблица 183. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраямой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,88	0,65	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраямой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,68	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраямой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,87	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраямой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,64	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраямой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,87	1,00

Таблица 268. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,86	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88	0,97
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 270. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95

Матрицы коэффициентов

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,20
	нет	0,83	1,00

2. «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.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 3,2 до 10 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».



2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 49.

Таблица 49.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с размещением объектов коммунального хозяйства	Деятельность, не связанная с размещением объектов коммунального хозяйства
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это



дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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



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

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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.



объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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



Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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



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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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



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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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



Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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



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

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г. то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца (0,25 года), так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

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

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

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

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



Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 5 850 руб. в месяц без НДС, НДС на облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ (п. 2.1. Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.).

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

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г., применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

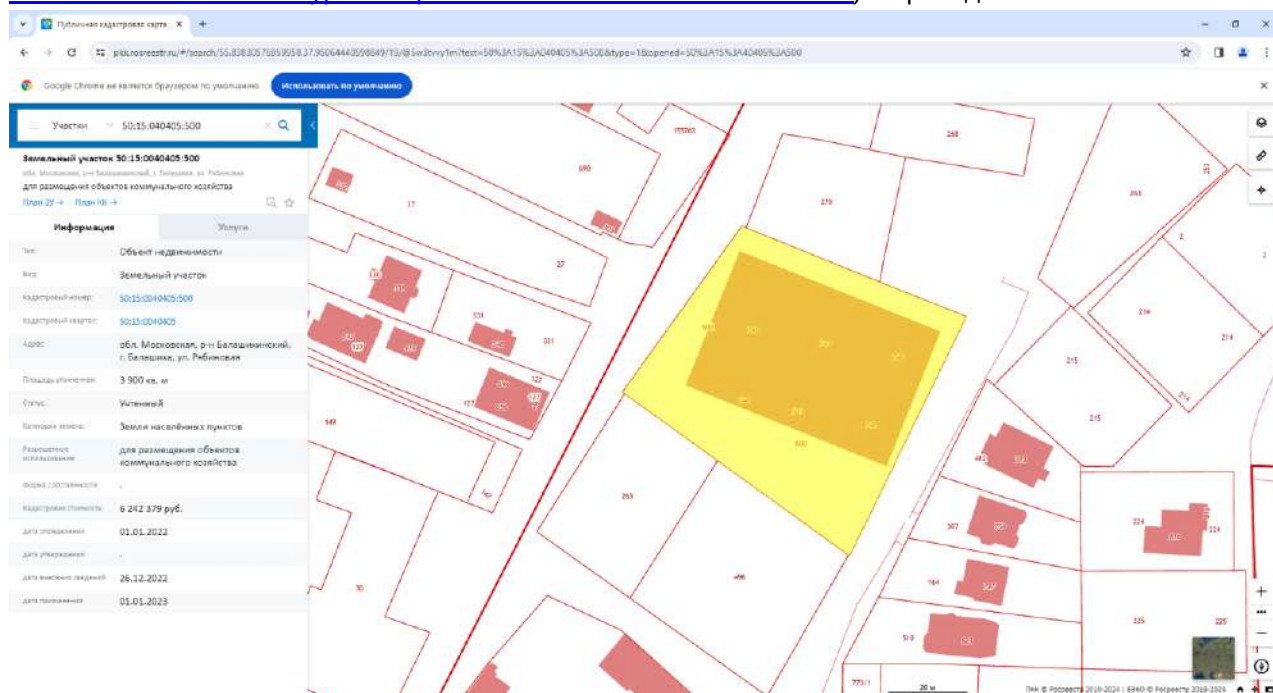
$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.838322112239695,37.95066636591144/19/@1b4un349zI?text=50%3A15%3A040405%3A500&type=1&opened=50%3A15%3A040405%3A500>) и приведена ниже:



Источник: 1.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.6495169999867,122.73014399997525/4/@1b4un33kd0?text=50%3A15%3A040405%3A500&type=1&opened=50%3A15%3A040405%3A500>

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:040405:500	1,5	6 242 379	7 803

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 52.



Таблица 52.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:040405:500	5 850	7 803	-1 953

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

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

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 15 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых

физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;



- иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - наличие ограждения по периметру;
 - наличие охраны территории.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог; сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности; наличие охраны территории

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

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

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- физическая характеристика – наличие коммуникаций;
- иные характеристики, учитывающие ограничения и обременения;
- другие характеристики – наличие факторов, повышающих стоимость объектов; наличие ограждения по периметру.

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

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

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

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных



анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.
При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 53.

Таблица 53.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка
(в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании « Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области	13,5

Подтверждение информации

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в городах группы А и Б	6,5 ((6+7)/2=6,5)
3	Данные, представленные на аналитическом портале www.statirelt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А и Б	10,5 ((9+12)/2=10,5)

Подтверждение информации



№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Stalnet

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ 2	По регионам 3		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС 1, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП 1 и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611)

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой;
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
 - А-группа: города Москвы в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, т. Санкт-Петербург в пределах КАД, т. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, т. Севастополь, т. Ялта, т. Алупка, т. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с автомагистралями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Среднее значение, с учетом округлений, для земельных участков с категорий: земли населенных пунктов

10
((13,5+6,5)/2=10)

Среднее значение, с учетом округлений, для земельных участков с категорий: земли промышленности

12
((13,5+10,5)/2=12)

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным:

- для земельных участков с категорий: земли населенных пунктов: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки в городах группы А и Б в размере (минус) 6,5, так как совершить сделки купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя;
- для земельных участков с категорий: земли промышленности: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А и Б в размере (минус) 10,5, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Коммуникации	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие ограждения по периметру	Иные хар-ки
Объект 1	110 000 000	-10	99 000 000	10	22 908	нет (по границе)	первая линия Новорязанского шоссе	нет	нет
Объект 2	238 000 000	-10	214 200 000	27	108 379	электричество	первая линия Горьковского шоссе	нет	нет
Объект 3	25 500 000	-10	22 950 000	36	13 195	нет (по границе)	нет	огорожен с 2-х сторон	нет
Объект 4	400 000 000	-10	360 000 000	17	100 000	нет (по границе)	нет	огороженная территория	нет



Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Коммуникации	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие ограждения по периметру	Иные хар-ки
Объект 5	13 416 000	-12	11 806 080	30	3 354	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 6	35 650 000	-10	32 085 000	25	13 209	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 7	161 000 000	-10	144 900 000	21	53 575	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 8	28 400 000	-10	25 560 000	25	7 096	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 9	10 335 000	-12	9 094 800	38	3 445	нет (по границе)	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 10	12 000 000	-10	10 800 000	41	5 000	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 11	11 000 000	-10	9 900 000	41	5 000	электричество	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 12	8 800 000	-10	7 920 000	41	4 000	электричество	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 13	38 000 000	-12	33 440 000	30	14 460	электричество	нет	огорожен с 1-ой стороны	нет
Объект 14	250 000 000	-10	225 000 000	22	49 997	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 15	27 000 000	-10	24 300 000	25	12 000	электричество	нет	нет	нет
Объект 16	700 000 000	-12	616 000 000	40	516 501	нет (по границе)	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 17	185 000 000	-10	166 500 000	25	50 000	нет (по границе)	нет	нет	нет
Объект 18	59 000 000	-12	51 920 000	9	9 168	нет (по границе)	первая линия Щелковского шоссе	нет	нет

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

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие коммуникаций.

Поправка на наличие коммуникаций.

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

Вышеуказанные исследования представлены на сайте <https://statrielt.ru> (табл.55).

Таблица 55.

Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировка рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итого расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, 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 360 - 460 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

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 поведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

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

Например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://www.statrilett.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось по формуле:

$$П = (\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия коммуникаций.

На оцениваемом земельном участке имеется электроснабжение.

Соответственно, рассчитанное значение данной поправки для аналогов, не имеющих электроснабжения, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1,11}{1} - 1 \right) * 100\% = 11\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки
на наличие коммуникаций**

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Коммуникации	Поправка на наличие коммуникаций, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Наличие ограждения по периметру	Иные хар-ки
Объект 1	99 000 000	нет (по границе)	11	109 890 000	10	22 908	первая линия Новорязанского шоссе	нет	нет
Объект 2	214 200 000	электричество	0	214 200 000	27	108 379	первая линия Горьковского шоссе	нет	нет
Объект 3	22 950 000	нет (по границе)	11	25 474 500	36	13 195	нет	огорожен с 2-х сторон	нет
Объект 4	360 000 000	нет (по границе)	11	399 600 000	17	100 000	нет	огороженная территория	нет
Объект 5	11 806 080	нет (по границе)	11	13 104 749	30	3 354	нет	нет	нет
Объект 6	32 085 000	нет (по границе)	11	35 614 350	25	13 209	нет	нет	нет
Объект 7	144 900 000	нет (по границе)	11	160 839 000	21	53 575	нет	нет	нет
Объект 8	25 560 000	нет (по границе)	11	28 371 600	25	7 096	нет	нет	нет
Объект 9	9 094 800	нет (по границе)	11	10 095 228	38	3 445	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 10	10 800 000	нет (по границе)	11	11 988 000	41	5 000	нет	нет	нет
Объект 11	9 900 000	электричество	0	9 900 000	41	5 000	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 12	7 920 000	электричество	0	7 920 000	41	4 000	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 13	33 440 000	электричество	0	33 440 000	30	14 460	нет	огорожен с 1-ой стороны	нет
Объект 14	225 000 000	нет (по границе)	11	249 750 000	22	49 997	нет	нет	нет
Объект 15	24 300 000	электричество	0	24 300 000	25	12 000	нет	нет	нет
Объект 16	616 000 000	нет (по границе)	11	683 760 000	40	516 501	примыкает к ЦКАД	нет	нет
Объект 17	166 500 000	нет (по границе)	11	184 815 000	25	50 000	нет	нет	нет
Объект 18	51 920 000	нет (по границе)	11	57 631 200	9	9 168	первая линия Щелковского шоссе	нет	нет

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.

Поправка на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.

Одной из характеристик, повышающей стоимость объектов (земельных участков), является примыкание к шоссе. Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов непосредственно примыкают к шоссе, в отличие от оцениваемого объекта, который к шоссе не примыкает.

В рамках настоящего отчета величина поправки на примыкание к шоссе, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrile.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе, представлены в табл. 57.



Таблица 57.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "Красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выедной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета Статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,79	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,09	0,99	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,06	1,00	0,92

Источник: 1. <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3543-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Формула для расчета значения данной поправки, имеет следующий вид:

$$П = ((K_1 + K_2) / 2 - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{1,2}$ - значения коэффициентов, представленных в табл. 57.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объектов-аналогов, которые примыкают к шоссе, составит:

$$П = ((0,85 + 0,95) / 2 - 1) * 100\% = -10\%,$$

так как объекты аналоги, как и оцениваемый объект, относятся к земельным участкам под производственные здания и под индустриальную (промышленную) застройку.

Значение данной поправки для объектов-аналогов, которые к шоссе не примыкают, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на другие характеристики, повышающие стоимость объектов

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб.	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Поправка на наличие факторов повышающих стоимость объектов, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие ограждения по периметру	Иные хар-ки
Объект 1	109 890 000	первая линия Новорязанского шоссе	-10	98 901 000	10	22 908	нет	нет
Объект 2	214 200 000	первая линия Горьковского шоссе	-10	192 780 000	27	108 379	нет	нет
Объект 3	25 474 500	нет	0	25 474 500	36	13 195	огорожен с 2-х сторон	нет
Объект 4	399 600 000	нет	0	399 600 000	17	100 000	огороженная территория	нет
Объект 5	13 104 749	нет	0	13 104 749	30	3 354	нет	нет
Объект 6	35 614 350	нет	0	35 614 350	25	13 209	нет	нет
Объект 7	160 839 000	нет	0	160 839 000	21	53 575	нет	нет
Объект 8	28 371 600	нет	0	28 371 600	25	7 096	нет	нет
Объект 9	10 095 228	примыкает к ЦКАД	-10	9 085 705	38	3 445	нет	нет
Объект 10	11 988 000	нет	0	11 988 000	41	5 000	нет	нет
Объект 11	9 900 000	примыкает к ЦКАД	-10	8 910 000	41	5 000	нет	нет
Объект 12	7 920 000	примыкает к ЦКАД	-10	7 128 000	41	4 000	нет	нет
Объект 13	33 440 000	нет	0	33 440 000	30	14 460	огорожен с 1-ой стороны	нет
Объект 14	249 750 000	нет	0	249 750 000	22	49 997	нет	нет



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб.	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Поправка на наличие факторов повышающих стоимость объектов, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие ограждения по периметру	Иные хар-ки
Объект 15	24 300 000	нет	0	24 300 000	25	12 000	нет	нет
Объект 16	683 760 000	примыкает к ЦКАД	-10	615 384 000	40	516 501	нет	нет
Объект 17	184 815 000	нет	0	184 815 000	25	50 000	нет	нет
Объект 18	57 631 200	первая линия Щелковского шоссе	-10	51 868 080	9	9 168	нет	нет

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия или отсутствия ограждения участка.

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру участка).

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 59).

Таблица 57.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Итоги расчета StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения (без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,06
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной веткой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества,柱тами, бетонными или кирпичными) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, столбами, дощатыми или листовыми) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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

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

Источник: 1. <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру.

Объект оценки огорожен по периметру забором из профлиста.

Объект-аналог № 4 также имеет по периметру ограждение.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) для всех остальных объектов-аналогов, которые не имеют ограждения, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1,06}{1} - 1 \right) * 100 = 6\%$$

Значение данной поправки для объекта-аналога № 4, который имеет ограждения, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Объект-аналог № 3 имеет ограждение только с 2-х сторон. Соответственно, значение данной



поправки для этого объекта-аналога составит:

$$П = \left(\frac{1,06}{1} - 1 \right) * 100 * \frac{1}{2} = 3\%$$

Объект-аналог № 13 имеет ограждение только с 1-ой стороны. Соответственно, значение данной поправки для этого объекта-аналога составит:

$$П = \left(\frac{1,06}{1} - 1 \right) * 100 * \frac{3}{4} = 4,5\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки
на другие характеристики (наличие ограждения)**

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб.	Наличие ограждения по периметру	Поправка на наличие ограждения по периметру, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие ограждения, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные хар-ки
Объект 1	98 901 000	нет	6	104 835 060	10	22 908	нет
Объект 2	192 780 000	нет	6	204 346 800	27	108 379	нет
Объект 3	25 474 500	огорожен с 2-х сторон	3	26 238 735	36	13 195	нет
Объект 4	399 600 000	огороженная территория	0	399 600 000	17	100 000	нет
Объект 5	13 104 749	нет	6	13 891 034	30	3 354	нет
Объект 6	35 614 350	нет	6	37 751 211	25	13 209	нет
Объект 7	160 839 000	нет	6	170 489 340	21	53 575	нет
Объект 8	28 371 600	нет	6	30 073 896	25	7 096	нет
Объект 9	9 085 705	нет	6	9 630 847	38	3 445	нет
Объект 10	11 988 000	нет	6	12 707 280	41	5 000	нет
Объект 11	8 910 000	нет	6	9 444 600	41	5 000	нет
Объект 12	7 128 000	нет	6	7 555 680	41	4 000	нет
Объект 13	33 440 000	огорожен с 1-ой стороны	4,5	34 944 800	30	14 460	нет
Объект 14	249 750 000	нет	6	264 735 000	22	49 997	нет
Объект 15	24 300 000	нет	6	25 758 000	25	12 000	нет
Объект 16	615 384 000	нет	6	652 307 040	40	516 501	нет
Объект 17	184 815 000	нет	6	195 903 900	25	50 000	нет
Объект 18	51 868 080	нет	6	54 980 165	9	9 168	нет

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия или отсутствия обременений.

Поправка на иные характеристики, в части наличия обременений.

Объект оценки имеет обременения, описанные в разд. 2.2 настоящего отчета.

Объекты-аналоги обременений не имеют.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте <https://statirelt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 61.



Таблица 61.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

Итоги расчета StatRиent на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов [*] 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства ^{**} ; 2. Земельные участки с выплываниями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

^{*} - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять этот коэффициент.^{**} - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://www.statrrent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

$$P = \left(\frac{K_{\text{ОЦ}}}{1} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{\text{ОЦ}}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для всех объектов-аналогов, составит:

$$P = \left(\frac{0,89}{1} - 1 \right) * 100\% = -11\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик, в части наличия обременения

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие ограждения, руб.	Иные характеристики	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправка на иные характеристик, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	104 835 060	нет	-11	93 303 203	10	22 908
Объект 2	204 346 800	нет	-11	181 868 652	27	108 379
Объект 3	26 238 735	нет	-11	23 352 474	36	13 195
Объект 4	399 600 000	нет	-11	355 644 000	17	100 000
Объект 5	13 891 034	нет	-11	12 363 020	30	3 354
Объект 6	37 751 211	нет	-11	33 598 578	25	13 209
Объект 7	170 489 340	нет	-11	151 735 513	21	53 575
Объект 8	30 073 896	нет	-11	26 765 767	25	7 096
Объект 9	9 630 847	нет	-11	8 571 454	38	3 445
Объект 10	12 707 280	нет	-11	11 309 479	41	5 000
Объект 11	9 444 600	нет	-11	8 405 694	41	5 000



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на наличие ограждения, руб.	Иные характеристики	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки на иные характеристик, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 12	7 555 680	нет	-11	6 724 555	41	4 000
Объект 13	34 944 800	нет	-11	31 100 872	30	14 460
Объект 14	264 735 000	нет	-11	235 614 150	22	49 997
Объект 15	25 758 000	нет	-11	22 924 620	25	12 000
Объект 16	652 307 040	нет	-11	580 553 266	40	516 501
Объект 17	195 903 900	нет	-11	174 354 471	25	50 000
Объект 18	54 980 165	нет	-11	48 932 347	9	9 168

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния³ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,8
Площадь	-0,3

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основной характеристикой, влияющей на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,8);

Количественную характеристику «площадь объекта» целесообразно рассматривать в качестве дополнительной характеристики, влияющей на цену продажи объекта, т.к. для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 64.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов оценщик использовал логарифм площади.

Таблица 64.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	10	22 908	10,0392	4 073
Объект 2	27	108 379	11,5934	1 678
Объект 3	36	13 195	9,4876	1 770
Объект 4	17	100 000	11,5129	3 556
Объект 5	30	3 354	8,1179	3 686
Объект 6	25	13 209	9,4887	2 544
Объект 7	21	53 575	10,8888	2 832
Объект 8	25	7 096	8,8673	3 772
Объект 9	38	3 445	8,1447	2 488

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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



Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 10	41	5 000	8,5172	2 262
Объект 11	41	5 000	8,5172	1 681
Объект 12	41	4 000	8,2940	1 681
Объект 13	30	14 460	9,5791	2 151
Объект 14	22	49 997	10,8197	4 713
Объект 15	25	12 000	9,3927	1 910
Объект 16	40	516 501	13,1548	1 124
Объект 17	25	50 000	10,8198	3 487
Объект 18	9	9 168	9,1235	5 337

Источник: 1. Анализ оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель удельной цены с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

Выход Итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,825467309					
R-квадрат	0,681396279					
Нормированный R-квад	0,638915782					
Стандартная ошибка	710,7419151					
Наблюдения	18					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	16205559,45	8102779,726	16,04021468	0,000188097	
Остаток	15	7577311,048	505154,0699			
Итого	17	23782870,5				
	Коэффициенты	стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Свободный Y-пересечение	7942,317125	1449,53557	5,479215061	6,34807E-05	4852,705208	11031,92904
Удаление от МКАД (Переменная X 1)	-98,78069462	17,52021717	-5,638097615	4,71921E-05	-136,1241534	-61,43723588
Площадь, кв. м (Переменная X 2)	-241,1565343	126,488168	-1,906554092	0,075919739	-510,7596811	28,44661262

Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет заметный коэффициент детерминации (0,68). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 7942,317125 - 98,78069462 \cdot R - 241,1565343 \cdot \ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м/

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 3 900 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременения в виде

аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:040405:500	7	3 900	5 260

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:040405:500	3 900	5 260	20 514 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{капит} = R_f + \Pi_{риск инв.} + \Pi_{ликв} + \Pi_{инв.менед.},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{риск инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{инв.менед.}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются



составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки медианных значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2024 г. (период с 01.03.2024 по 03.09.2024 г. – за последние полгода относительно даты оценки, на основе последней

официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Медианное значение бескупонной доходности, %
0,25	3	15,21
0,5	6	15,38
0,75	9	15,62
1	12	15,76
2	24	15,8
3	36	15,52
5	60	15,09
7	84	14,87
10	120	14,7
15	180	14,45
20	240	14,42
30	360	14,65

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.03.2024&UniDbQuery.To=03.09.2024.

2. Расчеты оценщика.

Для оцениваемого земельного участка принимается срок аренды 3 мес. (0,25 года), чему соответствует безрисковая ставка в размере 15,21% (см. табл. 67).

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 3 мес. или 0,25 года):

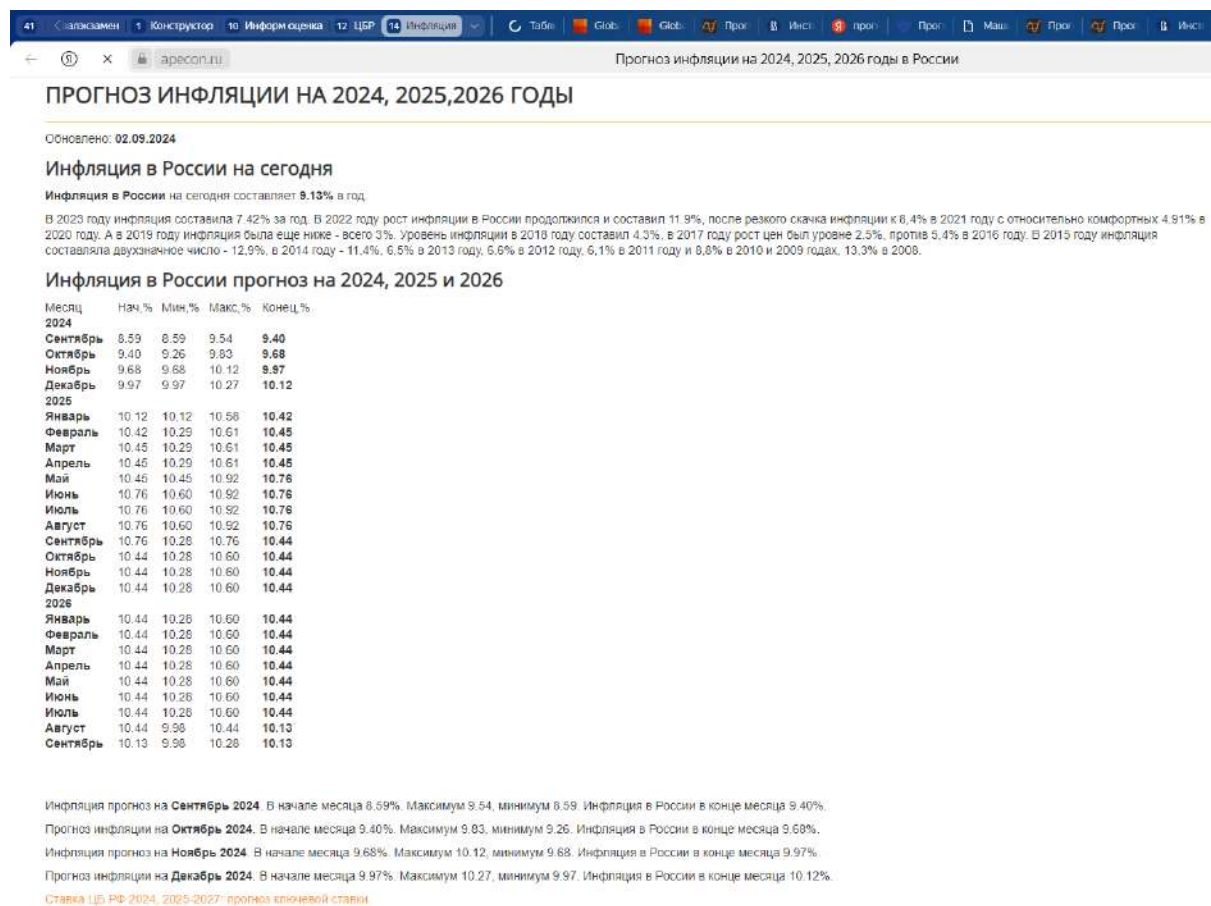
$$R_{ГКО-ОФЗ} = 15,21$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

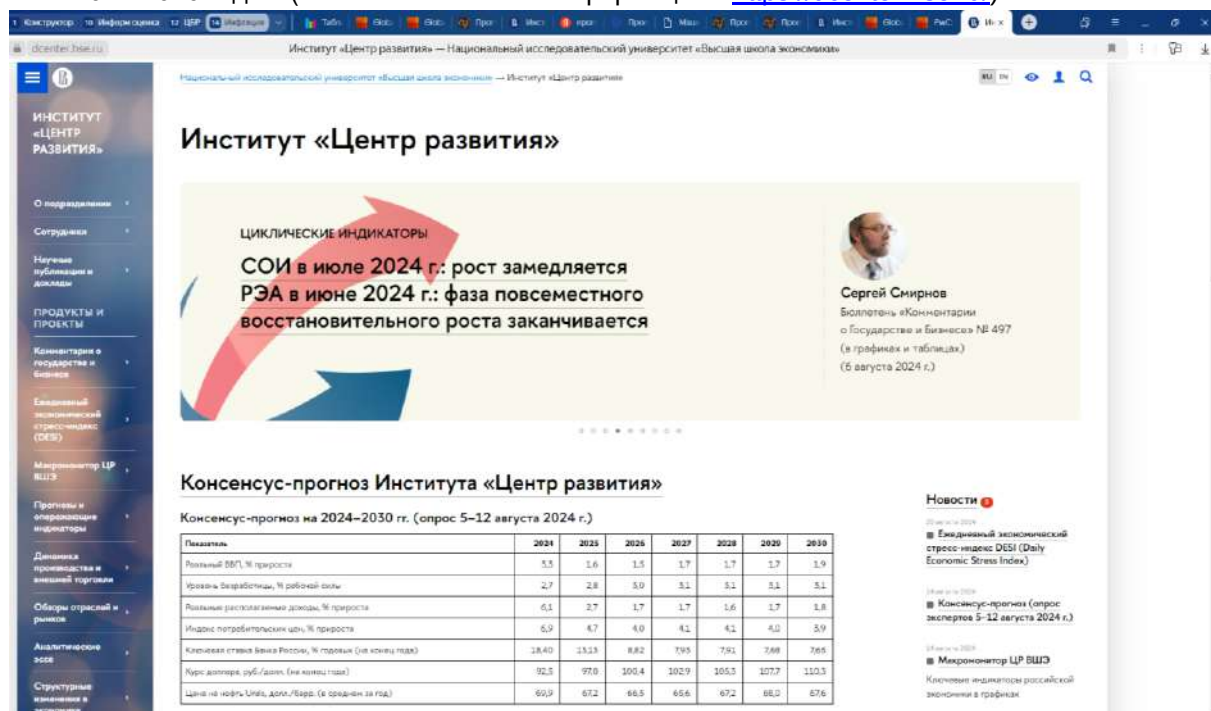
Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html);
- данных, опубликованных на сайте «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»/Институт «Центр развития» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>):

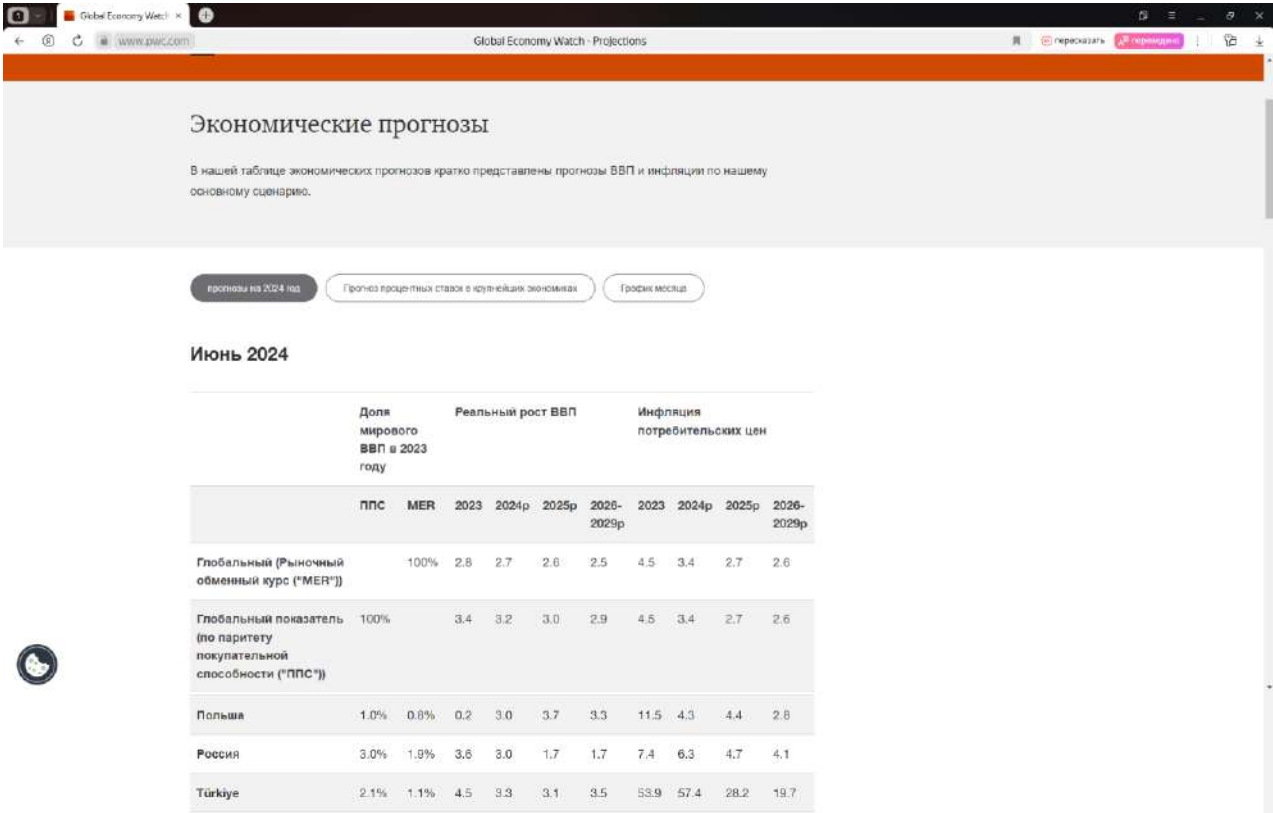




- данных, опубликованных на сайте «Агентство Прогнозирования Экономики Прогноз инфляции на 2024-2026 годы» (ссылка на источник информации - <https://dcenter.hse.ru/>):



- данных, опубликованных на сайте «Обзор глобальной экономики – прогнозы» (ссылка на источник информации - <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>):



Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{ср.год})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

I_{ср.год} - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета долгосрочной инфляции				
Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)	Индекс инфляции (Источник 3)	Индекс инфляции (Источник 4)
2024	1,050855	1,1012	1,069	1,063
2025	1,04027	1,1044	1,047	1,047
2026	1,039801	1,1013	1,04	1,041
2027	1,04		1,041	1,041
2028	1,04		1,041	1,041
2029	1,04		1,04	
2030	1,04		1,039	
2031	1,04			
2032	1,04			
2033	1,04			
2034	1,04			
2035	1,04			
2036	1,04			
Среднелинейное значение индекса (ИПЦ), с учетом округлений	1,0408	1,1023	1,045	1,047
Значение долгосрочной инфляции	4,08%	10,23	4,5%	4,7%
Среднее значение долгосрочной инфляции			5,88%	

2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-qody-v-rossii>

3. <https://dcenter.hse.ru/>

4. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

5. Расчеты оценщика.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 15,21/100}{1 + 5,88/100} - 1 = 0,0881, \text{ что соответствует } 8,81\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 8,81%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 69.

Таблица 69.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в	динамичный	1									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
соответствии с законом											
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	1	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	5	0	7	0	0	0
Сумма							27				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,93				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,93				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 3,2 до 10 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 6,7 мес. $((10+(3,2+5,2)/2+6)/3=6,7)$.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 6,7 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{8,81\% * 6,7}{12} = 4,92\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв} = \left(\frac{r_{ликв} / 100}{1 - r_{ликв} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв} = \left(\frac{4,92 / 100}{1 - 4,92 / 100} \right) * 100 = 5,17\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может

составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленький срок аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	8,81
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,93
Премия за низкую ликвидность	5,17
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	16,41
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,27

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$



где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 1,27 / 100)^3} = 0,9628$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040405:500	20 514 000	-1 953	3	1,27	-5 713	0,9628	19 750 879	19 745 166	19 750 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 750 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

19 750 000**(Девятнадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч)
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ



1. https://www.avito.ru/tomilino/zemelnye_uchastki/uchastok_229ga_promnaznacheniya_1654850863

Участок 2,3 га (промназначения) на продажу в Томилно | Продажа земельных участков в Томилно | Авито

Для бизнеса Авто.Рю Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Ценовая

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Промышленное

Участок 2,3 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



110 000 000 ₽
479 261 ₽ за сотку

8 931 641-91-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выб. продавец? Торг. участен? Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Закреплено 121 объявление
Опытная - 74 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

35 месяцев рассрочки

Магазин «Все для сварки»

Сообщения

Участок 2,3 га (промназначения) на продажу в Томилно | Продажа земельных участков в Томилно | Авито

Об участке

Площадь: 230 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская обл., г.о. Люберцы, М-5 Урал, 27-й километр
Битовское шоссе, 7 км



Описание

УНИКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА и одно из самых выгодных предложений. ЦЕНА КАЧЕСТВО на рынке!

Получено ГПЗУ - по запросу отправлю.

СОГЛАСОВАНЫ ПРИЯМКАНИЯ К М5-УРАЛ (Новорязанское шоссе) и к Рязанскому шоссе!!!

Земельный участок имеет следующие основные характеристики:

Местонахождение: в 10 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (на первой линии, примыкает к трассе).

110 000 000 ₽
479 261 ₽ за сотку

8 931 641-91-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выб. продавец? Торг. участен? Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Закреплено 121 объявление
Опытная - 74 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Магазин «Все для сварки»

Аккумуляторный нейлер Makita

Сообщения

Участок 2,3 га (промышленный) на продажу в Томилкино | Продажа земельных участков в Томилкино | Авито

Описание

УНИКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА и одно из самых выгодных предложений ЦЕНА-КАЧЕСТВО на рынке!
Получено ГПЗУ - по запросу отправляем.
СОГЛАСОВАНЫ ПРИМЫКАНИЯ К М-5-УРАЛ (Новорязанское шоссе) и к Рязанскому шоссе!!!
Земельный участок имеет следующие основные характеристики:
Местонахождение: в 10 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (на первой линии, примыкает к трассе).
Адрес: 26-й км Новорязанское шоссе, Томилкино рп., город Люберцы, Московская область.
Кадастровый (или условный) номер: 50:22:0040406:206.
Площадь земельного участка: 22 908 кв.м. (чуть меньше 2,3 гектара).
Категория земель: Земли населенных пунктов.
Форма собственности: Частная собственность.
Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли.
Разрешенное использование по документу под проектирование и строительство торгового-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автостоянковой.
Отличительная особенность Проекта: РАСПОЛОЖЕНИЕ земельного участка - участок расположен на первой линии Новорязанского шоссе (ТРАССА М-5), примыкает к Новорязанскому шоссе по направлению к МКАД (расстояние до МКАД менее 10 км) и при этом расположен в черте города Люберцы. Доступность прямого съезда/въезда с Трассы М-5 на ЦКАД по существующей транспортной развязке.
Предлагаем рассмотреть земельный участок под Проект строительства торгового, складского/логистического комплекса или объекта придорожного сервиса.

110 000 000 ₽
479 261 ₽ за сотку

8 931 641-91-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг. участок? Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Авито с марта 2018
Завершено 121 объявление
Оценка: 4.9 из 5.0

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Магазин «Все для сварки»

Аккумуляторный нейлер Makita

№ 1654860863 - 25 августа 2024 - 2067 просмотров (1 в неделю)

Появляться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.63030702618101.37.94139278086176/16/@bs7nrrw2c?text=50%3A22%3A0040406%3A206&type=1&opened=50%3A22%3A0040406%3A206>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:22:0040406:206

Земельный участок 50:22:0040406:206
Московская область, Люберцы, город Люберцы, рп. Томилкино, Новорязанское шоссе 26 км
под проектирование и строительство торгового-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автостоянковой

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:22:0040406:206
Кадастровый квартал	50:22:0040406
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Люберцы, рп. Томилкино, Новорязанское шоссе 26 км
Площадь участка	22 908 кв.м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под проектирование и строительство торгового-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автостоянковой
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	83 489 809,56 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата вступления в силу	26.12.2022
Дата прекращения	01.02.2023

2. <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/306538201/>

Продажа коммерческой земли 10га. ул. Ходорова, Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп - база ЦИАН, объявление 306538201

Продается Коммерческая земля, 10 га

Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Ходорова - на карте
А/л. Бельковское шоссе: 27 км от МКАД /л. Щелковское шоссе: 30 км от МКАД

238 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 230 850 000

Цена за гектар: 23 800 000 Р

Налог: УСН

+7 966 053-06-49

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Сити Инвест МСК

Помещения для бизнеса

Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр.
Панорамные окна. Потолки 5,2 м. Склад до 12%

3 фото

Отзыв о сайте

Продажа коммерческой земли 10га. ул. Ходорова, Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп - база ЦИАН, объявление 306538201

Продается Участок 10 га

Категория: Участок, промышленность, транспорта, связи и иного не ослзлов, назначения

Торгово - складское назначение. Лучшее предложение в этой локации. Продам земельный участок площадью 10,8 га всего в 27 км. от МКАД, для размещения объектов многофункционального торгово-складского комплекса. Без комиссии. Прямой представитель собственника.

Уточненная площадь: 108 379 кв.м.(10,8 га)

Категория земли: Земля населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения объектов торговли, торгово - складской комплексы.

Участок треугольной формы располагается параллельно улице Ходорова. Находится на Федеральной трассе М7 Волга (Горьковское шоссе), отличное расположение. Рядом с участком, на шоссе, есть развязки, развороты. Есть подстанция на 3000 кВт.

При заинтересованности звоните до 23:00, без выходных. Кадастровый номер по запросу. Торг.

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посчитать

или укажите подробности по телефону

+7 966 053-06-49

238 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 230 850 000

Цена за гектар: 23 800 000 Р

Налог: УСН

+7 966 053-06-49

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Сити Инвест МСК

Помещения для бизнеса

Коммерция в ЖК бизнес-класса на Кутузовском пр.
Панорамные окна. Потолки 5,2 м. Склад до 12%

Отзыв о сайте

Публичная кадастровая карта

Публичная кадастровая карта

Участки

50:16:05:01021:9

Земельный участок 50:16:0501021:9

о/бл. Московская, р-н Нолиноный, городское поселение Обухово, пос. Обухово

для размещения объектов многофункционального торгового складского комплекса

Платье 20 м

Платье 100 м

Информация

Улутун

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0501021:9
Кадастровый квартал	50:16:0501021
Адрес	о/бл. Московская, р-н Нолиноный, городское поселение Обухово, пос. Обухово
Площадь участка	108 379 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Размещение объектов	для размещения объектов многофункционального торгового складского комплекса
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	389 169 480,75 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата вступления в силу	25.12.2022
Дата прекращения	01.01.2023

3. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/303835331/>

Продаю коммерческую землю 131 сот. Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный - база ЦИАН, объявление 303835331

Подать объявление в Раменское > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Раменском > Новорязанское шоссе > Новорязанское шоссе > Центральный

Объявлено: вчера 20:40 > 3 просмотра, 3 закладки

Продается Коммерческая земля, 131 сот.

Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный. На карте
д/ Новорязанское шоссе - 35 км от МКАД - д/ Новорязанское шоссе - 32 км от МКАД

6 фото

25 500 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 24 735 000

Цена за сотку 194 657 Р
Налог УСН

+7 962 368-86-96

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Агентство недвижимости ДОМУС Сертифицировано

Бизнес-центр Taller
Помещение под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологии Face ID. Сдача — 2024 г.

Продаю коммерческую землю 131 сот. Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный - база ЦИАН, объявление 303835331

Подать объявление в Раменское > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Раменском > Новорязанское шоссе > Новорязанское шоссе > Центральный

Объявлено: вчера 20:40 > 3 просмотра, 3 закладки

Продается Коммерческая земля, 131 сот.

Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный. На карте
д/ Новорязанское шоссе - 35 км от МКАД - д/ Новорязанское шоссе - 32 км от МКАД

6 фото

25 500 000 Р

Следить за изменениями цены
Предложить свою цену
Например, 24 735 000

Цена за сотку 194 657 Р
Налог УСН

+7 962 368-86-96

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Агентство недвижимости ДОМУС Сертифицировано

Бизнес-центр Taller
Помещение под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологии Face ID. Сдача — 2024 г.

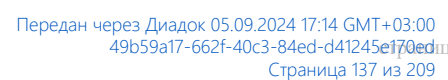
Арт. 48589808 Агентство недвижимости "Домус" предлагает приобрести земельный участок площадью 131 га. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектов торгового-складского и иного назначения. Участок без обременений и ограничений. Адрес: Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММХ-Раменское. 33 км от МКАД по Новорязанскому шоссе или Егорьевскому шоссе. Участок подходит под ипотеку, помогаем в оформлении ипотеки. Участок оформлен на физическое лицо. Уникальная транспортная доступность: - Московское малое бетонное кольцо А-107 в 1-ом км; - Новорязанское шоссе М-5 в 13-ти км от участка; - Егорьевское шоссе в 13-ти км от участка; - Московская кольцевая автомобильная дорога в 35-ти км; - Город Раменское в 7-ми км. Асфальтированный подъезд, 150 кВт заведено на участок. Отвращен забором с двух сторон. Сдать.

Напишите автору

Связаться со мной Кадетский номер Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 962 368-86-96



4. https://www.avito.ru/chnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_3740307385

Участок 10 га (промназначения) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Логин

Мои объявления Игры Помощь объявлений

Все категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 10 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



400 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

8 933 399-94-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Assora Realty
Агентство
На Авито с февраля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Неретин

Алюминиевые окна недорого.

W-138

W-138 Сайдинг SidWood фактура дерева с...
1625 ₽

Сообщения

Об участке
Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Участок 10 га (промназначения) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Логин

Мои объявления Игры Помощь объявлений

Все категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Дятловка, вл57А
Новосовиновское шоссе, 9740 км



Скрыть карту

Описание

id: 61992
Продажа. Земельный участок, деревня Дятловка, городской округ Балашиха, Московская область
Общие характеристики:
1. Тип - Greenfield
2. Площадь от 500 сот.
3. Мощность - до 50 MWt
4. Тип газа - Магистральный высокого давления
5. Дороги - плиты ПАТ

400 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

8 933 399-94-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Assora Realty
Агентство
На Авито с февраля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Неретин

Рюкзаки горакс backpack set Thule.
34 980 ₽

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

Сообщения

Участок 10 га (промышленный) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито

400 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

8 933 399-94-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Access Realty
Агентство
На Авито с февраля 2020
Рекомендуем проверять

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Максим Норетин

№ 5740307336: 27 августа в 15:43 - 351 просмотр (+0 сегодня)

Подключиться

Сообщения

Описание

id: 4692.
Продажа. Земельный участок, деревня Дятловка, городской округ Балашиха, Московская область.
Общие характеристики:
1. Тип - Greenfield
2. Площадь - от 500 сот.
3. Мощность - до 50 МВт.
4. Тип газа - Магистральный высокого давления
5. Дороги - плиты ПАТ
6. Категория - Земли населенных пунктов
7. ВРИ - Производственная деятельность

Расположение: Удобная транспортная доступность до всех крупных магистралей, что дает возможность развития грамотной и быстрой логистики.

МКАД - 17 км
ЦКАД - 25 км
Развязка с трассой М12 - 2 км
Носовиновское шоссе - 2 км

Стоимость - 400 000 руб./1 сот.

Рюкзаки gorack backpack set Thule, 34 980 ₽

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

5. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/296318565/>

Купите коммерческую землю 33 сот. Шосейная ул, 23, Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское шоссе - база ЦИАН, объявление 296318565

Аренда Продажа Новостройки Строительству Коммерческая Ипотека Мат. дем. Сервисы Приложения Цена ПИК

Находимость в Раменском > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Раменском > д. Сафоновское > Егорьевское шоссе > Раменское шоссе > метро Ипподром > Шосейная улица

Общая площадь: 3 сот, 15.23 > 3 сот, 15.23 > 3 сот, 15.23

Продается Коммерческая земля, 33 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское шоссе, Шосейная ул, 23 - на карте

Ипподром 8 мин, Раменское 8 мин, Оафринская 10 мин

Д. Раменское шоссе - 37 км от МКАД / Д. Егорьевское шоссе - 42 км от МКАД

Показать фото



8 фото

Оценки сайта

13 416 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 13 013 500

Цена за сотку 406 546 Р

Налог УСН

+7 916 601-95-62

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт оценил на 5 сообщений

Агентство недвижимости
Кредит-Центр
Документы проверены

Агент
Виталий Гречук

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 217 000 Р/кв. 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

Купите коммерческую землю 33 сот. Шосейная ул, 23, Московская область, Раменский городской округ, Сафоновское шоссе - база ЦИАН, объявление 296318565

Планировка участка 33 сот. Категория: Участок поселений

В городе Раменское, Московской области, в 30 км. от МКАД по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе.

Земельный участок общей площадью 33.54 кв.м. Земли промышленности

Кадастровый номер 50:23:0020269:469

Разрешенное использование:

- Обслуживание автотранспорта
- Магазины
- Склады
- Бытовое обслуживание
- Объекты торговли
- Легкая промышленность
- Строительная промышленность и т.д.

Остались вопросы - звоните! Хотите посмотреть - приезжайте!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Жалобу посмотреть

Оценки сайта

13 416 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 13 013 500

Цена за сотку 406 546 Р

Налог УСН

+7 916 601-95-62

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт оценил на 5 сообщений

Агентство недвижимости
Кредит-Центр
Документы проверены

Агент
Виталий Гречук

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и ГАБ от 217 000 Р/кв. 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



Публикация кадастровой карты | Участок 33 сот. | Продажа участка Кадастр | Купить коммерческую

Купить коммерческую землю 33 сот. Шосейная ул., 23, Московская область, Раменский городской округ, Сафоново-деревня м. Ипподром - база ЦИАИ, объявление 296318505

Фотографии (5) | Описание | Расположение | Поиск объявления

Связаться с автором | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону
+7 916 601-95-62

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь:	33 сот.
Категория:	Участок населенной
Инвестпроект:	Нет
Обременение:	Нет

Оценки о сайте

13 416 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 13 013 500

Цена за сотню: 406 546 Р

Налог: УСН

+7 916 601-95-62

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Тестировать на сообщения

Агентство недвижимости
Кредит-Центр
Документы проверены

Виталий Гречук

Бизнес-центр PORT PLAZA
Продажа офисов и ТАС от 217 000 \$/м², 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.60238815505809.38.27105722385498/19/@5w3uavcwg?text=50%3A23%3A0020269%3A637&type=1&opened=50%3A23%3A020269%3A637>

Публикация кадастровой карты

Участки 50:23:0020269-637

Земельный участок 50:23:0020269-637
Российская Федерация, Московская область, Раменский г.о., м.п. 20289
Склад (5.9)
План 2D → План 3D →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0020269-637
Кадастровый номер:	50:23:0020269
Адрес:	Российская Федерация, Московская обл., Раменский г.о., м.п. 20289
Площадь земельного участка:	3 354 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли промышленности, энергетической, транспортной, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование:	Склад (5.9)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 172 332,66 руб.
Дата определения:	01.05.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	19.06.2023
Дата публикации:	06.06.2023

План 2D → План 3D →

20 м

План 2D: 06.06.2023 | ЕИО: 0 | 06.06.2023

6. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_132_ga_promnaznacheniya_3617388239

Участок 1,32 га (промназначения) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 1,32 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



35 650 000 ₽
270 076 ₽ за сотку

8 932 444-96-72

Алексей
Агентство
На Авито с марта 2011

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 132 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Крошится бетонный пол? Выход есть!

W-138

W-138 Сайдинг SidWood фактура дерева с...
1625 ₽

Сообщения

Участок 1,32 га (промназначения) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Об участке

Площадь: 132 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли
Новосилинское шоссе, 25 км

Скрыть карту



© Яндекс

35 650 000 ₽
270 076 ₽ за сотку

8 932 444-96-72

Алексей
Агентство
На Авито с марта 2011

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Магазин для туризма Слав!

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

Описание
Продается земельный участок от собственника 1,3 гектара. Земельный участок пром назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер: 50:16:0702001:615
Электричество, газ и вода по границ участка.

№ 3617388239 · 9 августа в 13:16 · 186,5 просмотра (-2 сокрыт) Показать

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73440558317159,38.22540776863952/18/@5w3uavcwg?text=50%3A16%3A0702001%3A615&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A16%3A0702001%3A615>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0702001.615

Земельный участок 50:16:0702001.615
Московская область, район Истринский, с/поселение
под производственную зону

План 201 → План 601 →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0702001.615
Кадастровый номер	50:16:0702001
Адрес	Московская область, р-н Истринский, с/поселение
Площадь участка	15 209 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	под производственную зону
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	28 900 483,89 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	30.12.2023
дата прекращения	01.01.2023



7. https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3566351136

Участок 5,36 га (промназначения) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Для бизнеса Авто Ято Карьера в Авто Поиск Квитки Польза

Мои объявления Игры Помощь

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 5,36 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



161 000 000 ₽
380 373 ₽ за сотку

8 958 466-47-02

Данас
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Купите пресс-клеши Кипрех

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА

Об участке

Площадь: 5,36 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Участок 5,36 га (промназначения) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Для бизнеса Авто Ято Карьера в Авто Поиск Квитки Польза

Мои объявления Игры Помощь

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ценовое

Об участке

Площадь: 5,36 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская обл., Жуковский, Дорожная ул.
Рязанское шоссе, 16 км



Скрыть карту

161 000 000 ₽
380 373 ₽ за сотку

8 958 466-47-02

Данас
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

СКИДКА 99%
до 30 сентября

Описание

Продается участок 5,36 га (50:23:0040110:843) под строительство многопрофильного складского комплекса.

Участок расположен на территории городского округа Жуковский Московской области, на пересечении Новорязанского шоссе и скоростной трассы 46К-5480, соединяющей Новорязанское шоссе с городом Жуковский.

Имеется возможность подъезда с различных направлений. Со стороны МКАД по Новорязанскому шоссе (расстояние 21 км.), со стороны МКАД по Новорязанскому шоссе (расстояние 25 км.), со стороны города Жуковский по скоростной автодороге 46К-5480 (расстояние 5,5 км.).

Об участке

Площадь: 5,36 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Участок 5,36 га (промышленный) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито



161 000 000 ₽
300 373 ₽ за сотку

8 958 466-47-02

Денис
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продажи

Описание

Продается участок 5,36 га (50:23:0040110:843) под строительство многопрофильного складского комплекса.

Участок расположен на территории городского округа Жуковский Московской области, на пересечении Новоразанского шоссе и скоростной трассы 46К-5480, соединяющей Новоразанское шоссе с городом Жуковский.

Имеется возможность подъезда с различных направлений. Со стороны МКАД по Новоразанскому шоссе (расстояние 21 км.), со стороны МКАД по Новоразанскому шоссе (расстояние 25 км.), со стороны города Жуковский по скоростной автодороге 46К-5480 (расстояние 5,5 км.).

Рядом расположены железнодорожные разгрузочно-погрузочные узлы и аэропорт Жуковский - 6,5 км.

Энергообеспеченность - электричество, природный газ.

№ 356351136. 14 августа в 09:47. 229% провозитрас (+2 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.5724806195256,38.04795543783512/17/@5w3uavc wd?text=50%3A23%3A0040110%3A843&type=1&opened=50%3A23%3A0040110%3A843>

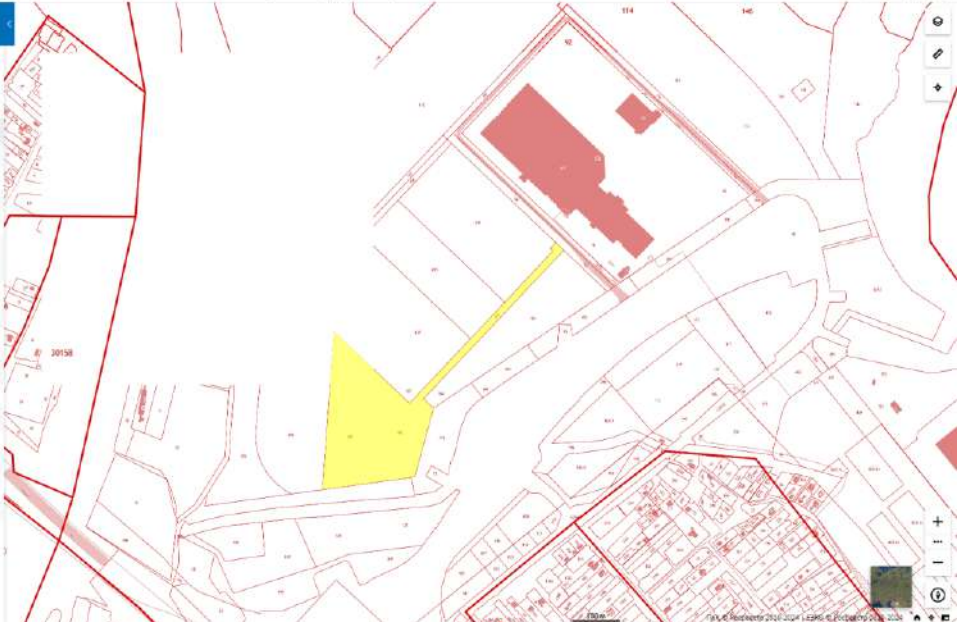
Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040110:843

Земельный участок 50:23:0040110:843
Российская Федерация, Московская область, городской округ Жуковский, восточный берег р. Москвы
Объект складского назначения У класса собственности

План 2D → План 3D →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0040110:843
Единственный номер	50:23:0040110
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Жуковский, восточный берег р. Москвы
Площадь участка	53 575 кв. м
Статус	Участковый
Назначение	Земля складского назначения
Разрешенное использование	Объект складского назначения У класса собственности
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	117 174 418,25 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата прекращения	-
Дата вступления в силу	12.03.2024
Дата применения	21.02.2024



8.

https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_3768498265

Участок 71 сот. (промназначения) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса АвтоРно Карьера в Авито Помощь Каталог Показы

Все категории Поиск по объявлению Найти Ценовое

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Промышленные

Участок 71 сот. (промназначения)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку



28 400 000 Р
400 000 Р за сотку

8 958 472-54-08

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выб. продавец? Торг. участок? Когда можно посмотреть?

АН СВОЕ ВЛАДЕНИЕ
Агентство
На Авито с июля 2018
45 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо: Александр

Об участке
Площадь: 71 сот. Расстояние от МКАД: 19 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., д. Жуково
Новорязанское шоссе, 9743 км



Описание
Лот №54
Продается земельный участок промышленного назначения площадью 71 сот. С видом разрешенного использования "склады" в Раменском городском округе Московской области в 25 км от МКАД в д. Жуково в строящемся индустриальном парке с благоустроенной дорожной территорией и контролем заезда.
Кадастровый номер: 50:23:0040334-401

№ 3768498265 - 17 августа в 17:13 - 768 просмотров (+1 сегодня) Показать

28 400 000 Р
400 000 Р за сотку

8 958 472-54-08

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выб. продавец? Торг. участок? Когда можно посмотреть?

АН СВОЕ ВЛАДЕНИЕ
Агентство
На Авито с июля 2018
45 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо: Александр

Алюминиевые окна недорого.

Недорогие станки и пилы Makita

Скамья «Берген» П-03 (сечение опор 120x120); 220...

Парают для бега

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51394935541575,38.013184957552404/18/@5w3uavc wd?text=50%3A23%3A0040334%3A401&type=1&opened=50%3A23%3A0040334%3A401>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:23:0040334.401

Земельный участок 50:23:0040334.401
Склад (5.0)

План 2D → План 3D →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0040334.401
Кадастровый номер:	50:23:0040334
Адрес:	-
Площадь участка:	7 096 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Назначение использования:	Склад (5.0)
Вид собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	19 225 532,4 руб.
Дата окончания:	01.01.2022
Дата окончания:	-
Дата введения в действие:	22.05.2025
Дата прекращения:	04.05.2025



9. https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3835185802

Участок 34,5 сот. (промназначения) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Для бизнеса Авто Яно Карьера в Авито Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Всё категории Поиск по объявлениям

Главная » Недвижимость » Земельные участки » Купить » Промышленность

Участок 34,5 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



10 335 000 ₽
299 565 ₽ за сотку

8 958 462-43-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Промышленность Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Галина

Санаторий ДУГИНО
Здоровье, отдых, красота

ОТДЫХ НА ВЫХОДНЫЕ

Сообщения

Участок 34,5 сот. (промназначения) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Об участке

Площадь: 34,5 сот. Расстояние от МКАД: 30 км

Расположение

Московская обл., 468-8140
Дмитровское шоссе, 9754 км



Скрыть карту

6 Рядом: Дачная застройка Ядичи

Описание

С удовольствием предлагаю промышленный участок 34,45 сот. расположенный вблизи А-107 (бетонка) и ЦКАД в 38 км от МКАД по Ярославскому шоссе.
Кад. номера: 50:13:0010119:1303

Идеально подходит под склады, производство, стоянки, под хранение контейнеров, придорожный бизнес.

Категория земель: Земли промышленности.

ВРЛ:

10 335 000 ₽
299 565 ₽ за сотку

8 958 462-43-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Промышленность Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Галина

94 900 ₽
Беспроводной электрический инструмент BATAWOOD 60V 2500W

34 980 ₽
Ракетный распылитель BATAWOOD 60V 2500W

32 291 ₽
Косилка (газонокосилка) Patriot PT 500

15 951 ₽
Система дождевой и фонтанной воды KITCOM 817-1932

Сообщения

Участок 34,5 сот. (промышленный) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Описание

С удовольствием предлагаю промышленный участок 34,45 сот., расположенный **вблизи А-107 (бетонка) и ЦКАД** в 38 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

Кад. номера- **50:13-0010119-1303**

Идеально подходит под склады, производство, стоянки, под хранение контейнеров, придорожный бизнес.

Категория земель: Земли промышленности.

ВРИ:

- автомобильно-строительная промышленность,
- легкая промышленность,
- фармацевтическая промышленность,
- пищевая промышленность,
- строительная промышленность,
- целлюлозно-бумажная промышленность,
- склады,
- объекты придорожного сервиса.

Собственность.

Возможность подключения к коммуникациям.

В стоимость входит съезд/примыкание с шоссе, а также внутренние дороги с твердым покрытием для провада грузового транспорта.

Ближайшие крупные населенные пункты: города Пушкино, Софрино и Красноармейск.

СТРОИМ ВНУТРЕННИЕ ДОРОГИ.

Добро пожаловать! С ув., Галина

№ 3830185802 - 26 августа в 01:45 - 280 просмотров (+1 сигнал)

10 335 000 Р
299 565 Р за сотку

8 958 462-43-16

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Проконсультируйтесь с Агентством

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Галина

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.16173584115193.37.75635260698138/15/@5w3uavc wd?text=50%3A13%3A0010119%3A1303&type=1&opened=50%3A13%3A10119%3A1303>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:13-0010119-1303

Земельный участок 50:13-0010119-1303

Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:13-0010119-1303

Кадастровый номер: 50:13-0010119

Адрес: -

Площадь участка: 3 445 кв. м

Статус: Условно

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Реализовано использование: Склад

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 5 371 719,6 руб.

Дата окончания: 01.01.2022

Дата окончания: -

Дата вступления в силу: 25.07.2024

Дата прекращения: 09.07.2024



10. https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promznacheniya_4248622180

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Каталог Польза

Мои объявления Итоги

Рассчитать объявление

Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

12 000 000 ₽
240 000 ₽ за сотку

8 958 714-39-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Стройфинвест Агентство
На Авито с февраля 2024
Заворачиваю 10 объявлений

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алена

НОВАЯ ERA
ПОКУПАЙ КВАРТИРУ,
«А НЕ ПРОЦЕНТЫ»
РАССРОЧКА 0%
ПРИ ЭТОМ ПОКУПКА КВАРТИРЫ БЕЗ ПРОЦЕНТОВ

twelve12
ПОКУПАЙ
КВАРТИРУ,
А НЕ ПРОЦЕНТЫ.

Сообщения

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Каталог Польза

Мои объявления Итоги

Рассчитать объявление

Все категории Поиск по объявлениям

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Ногинск, ул. Ильина, 15
Горьковского шоссе, 9765 км



Описание

Продается земельный участок прямоугольной формы и удачно расположенный в черте города, на ул. Ильина, д.15, кадастровый номер 50:16:0301004:76. Площадь участка составляет 5000 кв.м. ЗУ расположен в зоне О-1, предполагающей размещение объектов дорожного сервиса, общественного питания, объектов торговли и т.д. В непосредственной близости от Объекта расположены многоквартирные жилые дома, что обеспечивает хорошую проходимость. Прямой подъезд автотранспорта, фуры. Все коммуникации по границе участка. Один собственник.

№ 4248622180 - создание в 15:20 - 0 просмотров (+0 сегодня)

Показать

12 000 000 ₽
240 000 ₽ за сотку

8 958 714-39-83

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Стройфинвест Агентство
На Авито с февраля 2024
Заворачиваю 10 объявлений

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алена

twelve12
ПОКУПАЙ
КВАРТИРУ,
А НЕ ПРОЦЕНТЫ.
РАССРОЧКА 0%
ПРИ ЭТОМ ПОКУПКА КВАРТИРЫ БЕЗ ПРОЦЕНТОВ

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87775412369215,38.478617222090676/18/@5w3uavc wd?text=50%3A16%3A0301004%3A76&type=1&opened=50%3A16%3A0301004%3A76>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0301004:76

Земельный участок 50:16:0301004:76
Московская область, Истринский район, Голосовское поселение Истринское, с/пос. Истринское, ул. Ильича, д. 15
Для производственных целей
План 201 → План 202 →

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0301004:76
Идентификационный номер:	50:16:0301004
Адрес:	Московская область, Истринский район, Голосовское поселение Истринское, с/пос. Истринское, ул. Ильича, д. 15
Площадь участка:	5 000 кв. м
Статус:	Ранее уличный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для производственных целей
Вид собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	8 063 450 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата выноса сведений:	26.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

11. https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_4021365595

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Логика

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



11 000 000 ₽
220 000 ₽ за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение Отвечает сразу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торг возможен? Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФА ПРОМ ГЛАК Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактный телефон: Альфапром парк

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

Купить измерители температуры Fluke

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Сообщения

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Торопово
Рязанское шоссе, 9765 км



Описание

Продажа земли промназначения в Московской области.
Адекватная цена. Выгодные условия.

Продажа участков в «Промпарке Альфа» на юго-востоке Московской области.
■ Новорязанское (Рязанское шоссе, трасса А107 (первая бетонка), ЦКАД) - оптимальное расположение для выстраивания логистики.

11 000 000 ₽
220 000 ₽ за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение Отвечает сразу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торг возможен? Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФА ПРОМ ГЛАК Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца Контактный телефон: Альфапром парк

Интернет-магазин по продаже земельных участков в МО

Треккинговые ботинки MILLET

Сообщения

Участок 50 сот. (проектируемый) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авто

Участки в продаже 40 - подходит под производство, склады, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования), 220 тыс. за сотку

Любой участок можно разделить:

Звоните и бронируйте участки

Ровные, сухие участки не требующие дополнительных вложений.

Идеальное решение для:

- Производственных предприятий
- Складов и логистических центров
- Строительных организаций
- Дистрибьюторских компаний
- Других видов бизнеса

Участки обеспечены разными коммуникационными пакетами:

Базовый пакет:

- электричество

Дополнительный пакет:

- водоснабжение
- газификация
- канализование
- ливневка
- пожарный водопровод

Участки готовы к освоению, переведены, готовность базовых коммуникаций и дорожной сети - 2024 год. Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.

11 000 000 Р
220 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отправит сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вам продать? | Торг участком? | Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАК
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продажу

Контактное лицо:
Альфияром парк

Интернет-магазин по продаже земельных участков в МО

Трекинг-ботинки MILLET

Сообщения

Участок 50 сот. (проектируемый) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авто

Участки готовы к освоению, переведены, готовность базовых коммуникаций и дорожной сети - 2024 год. Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.

Работают службы технадзора, подрячка, ИРД.

Инфраструктура парка:

- внутриплощадочная система пожаротушения
- ширина основных дорог 10 м, общая зона проезда до 25 м.
- КПП
- круглосуточный цифровой контроль доступа на территорию
- перехватывающий паркинг до 150 фур
- автобусная остановка для регулярных автобусных маршрутов от жд и автостанций (Раменское, Бронницы)
- стоянка для спецтехники

Ис ищут по запросам:

земельный участок под склад, земля с коммуникациями, купить землю под строительство, промпарк, участки промышленного назначения под склад, участок под строительство склада, промпарк москва, купить участок под промышленную застройку, промземли купить раменском районе, аренда земли под производство, коммерческая земля под склад, купить землю промышленного назначения, участки земли промышленного назначения, промпарк, промзона под производство, промпарк м5, промпарк м10, промпарк м11, промпарк а107

11 000 000 Р
220 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отправит сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вам продать? | Торг участком? | Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАК
Агентство

Реквизиты проверены

Подписаться на продажу

Контактное лицо:
Альфияром парк

Интернет-магазин по продаже земельных участков в МО

Трекинг-ботинки MILLET

Сообщения

№ 402135555 - сегодня в 14:08 - 67 просмотров (+1 сегодня) | Показать

12. https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_4021375844

Участок 40 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Польза

Мои объявления Игровые Решения объявлений

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 40 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 800 000 ₽
220 000 ₽ за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отвечает через 1 час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Альфапром парк



Металлические дровницы на дачу. Собственное производство



Деревянные беседки для дачи. С полом и без!



ДЕТАЛИ
МЕТРО-ИМИТАТОР ЛУЧ

Сообщения

Участок 40 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Торопово, 41
Рязанское шоссе, 9765 км

Скрыть карту



© Яндекс: Спутник, Карты, Избранное, Яндекс

Описание

Продажа земли промназначения в Московской области.
Адекватная цена. Выгодные условия.

Продажа участка в «Промпарке Альфа» на юго-востоке Московской области.
Новорязанское/Рязанское шоссе, трасса А107 (первая бетонка). МКАД - оптимальное расположение для выстраивания логистики.

Участки в продаже 40 - подходят под производство, склады, транспорт (близ

8 800 000 ₽
220 000 ₽ за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отвечает через 1 час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Альфапром парк



ДЕТАЛИ
МЕТРО-ИМИТАТОР ЛУЧ

Сообщения

Участок 40 сот. (проектируемый) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авто

Участки в продаже 40 - подходит под производство, склады, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования), 220 тыс. за сотку

8 800 000 Р
220 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отправит сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАК
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альфаром парк

ДЕТАЛИ
МЕТРО НЕМАЛОГО ПУТИ
WOW-СКИДКА 8%
ДЛЯ СТУДЕНТОВ И АБИТУРИЕНТОВ
Получить скидку 8% на услуги по оценке стоимости объектов недвижимости

Любой участок можно разделить.
Звоните и бронируйте участки
Ровные, сухие участки не требующие дополнительных вложений.
Идеальное решение для:
Производственных предприятий
Складов и логистических центров
Строительных организаций
Дистрибьюторских компаний
Других видов бизнеса

Участки обеспечены разными коммуникационными пакетами:
Базовый пакет:
- электричество
Дополнительный пакет:
- водоснабжение
- газификация
- канализование
- ливневка
- пожарный водопровод

Участки готовы к освоению, переведены, готовность базовых коммуникаций и дорожной сети - 2024 год. Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.
Работают службы технадзора, подрячка, ИРД.

Сообщения

Участок 40 сот. (проектируемый) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авто

Участки в продаже 40 - подходит под производство, склады, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования), 220 тыс. за сотку

8 800 000 Р
220 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение
Отправит сейчас

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАК
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альфаром парк

ДЕТАЛИ
МЕТРО НЕМАЛОГО ПУТИ
WOW-СКИДКА 8%
ДЛЯ СТУДЕНТОВ И АБИТУРИЕНТОВ
Получить скидку 8% на услуги по оценке стоимости объектов недвижимости

Участки готовы к освоению, переведены, готовность базовых коммуникаций и дорожной сети - 2024 год. Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.
Работают службы технадзора, подрячка, ИРД.

Инфраструктура парка:
- внутриплатформенная система пожаротушения
- ширина основных дорог 10 м, общая зона проезда до 25 м.
- КПП
- круглосуточный цифровой контроль доступа на территорию
- парковочный паркинг до 150 фур
- автобусная остановка для регулярных автобусных маршрутов от ж/д и автостанций (Раменское, Бронницы)
- стоянка для спецтехники

Ищите по запросам:

Земельный участок под склад, земля с коммуникациями, купить землю под строительство, промпарк, участок промышленного назначения под склад, участок под строительство склада, промпарк москва, купить участок под промышленную застройку, промпарк купить раменское район, аренда земли под производство, коммерческая земля под склад, купить землю промышленного назначения, участок земли промышленного назначения.

№ 4801375846 22 августа в 20:32 - 88 просмотров (1-2 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

13. https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_promnaznacheniya_2639467032

Участок 1,45 га (промназначения) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Дом для бизнеса Авто Ян Карьера в Авто Поиск Квитанции Логин

Мои объявления Игры Помощь

Всё категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Участок 1,45 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



38 000 000 Р
262 754 Р за сотку

8 967 529-20-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Северные Подмоскovie
Агентство
На Авито с июня 2011
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктор Прохоров

Сообщения

Участок 1,45 га (промназначения) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Об участке

Площадь: 144,6 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, территория Промзона
Алешино, 2
Ярославское шоссе, 9753 км



Скрыть карту

Промзона Алешино

© Яндекс.Карты

Описание

id-1467.

Продать участок промышленного назначения, площадь 1,44 га, расположен в промпарке Алешино, на МКАД А-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.

В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.

Адрес: Московская обл., Пушкинский г.о. в районе д. Алешино

38 000 000 Р
262 754 Р за сотку

8 967 529-20-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Северные Подмоскovie
Агентство
На Авито с июня 2011
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктор Прохоров

Сообщения

Участок 1,45 га (промышленный) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

Участок 1,45 га (промышленный)

38 000 000 Р

262 794 Р за сотку

8 967 529-20-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Торгуется?

Когда можно посмотреть?

Сергей Подласовский

Агентство

На Авито с июля 2011

Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктор Прохоров

Описание

id:1467.

Продаю участок промышленного назначения, площадь 1,44 Га, расположен в промпарке **Алешино**, на МКАД А-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.

В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.

Адрес: Московская обл., Пушкинский го, в районе д. Алешино

Коммуникации:

Электричество - на территории несколько ТП, имеются свободные мощности.

Газ - заведен на территорию, один из резидентов на финальной стадии подключения.

Категория земель - Земли промышленности.

Разрешенное использование - для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов.

Преференции для резидентов парка:

- Субсидии на возмещение затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры.
- Частичная компенсация затрат на приобретение оборудования для создания/ модернизации производства.
- Освобождение от НДС ввозимого технологического оборудования, не имеющего аналогов в России.
- Предоставление поручительства по кредитным договорам от Правительства МО.
- Предоставление льготных займов и льготного финансирования.

Звоните, отвечу на все вопросы!

№ 2638567032 - viewed 10-10-1158 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

14. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promznacheniya_3807925246

Участок 5 га (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Для бизнеса Авто.Рю Карьера в Авто Помощь Категории Личная

Все категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Участок 5 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 000 ₽
500 000 ₽ за сотку

8 906 705-60-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ЦН Московия Агентство

Приветить продавцом Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Нисифоров Сергей

Санаторий Дугино
Дорожный, отдых, природа

Отдых для всей семьи

Сообщения

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Участок 5 га (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Для бизнеса Авто.Рю Карьера в Авто Помощь Категории Личная

Все категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Участок 5 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



250 000 000 ₽
500 000 ₽ за сотку

8 906 705-60-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ЦН Московия Агентство

Приветить продавцом Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Нисифоров Сергей

Санаторий Дугино
Дорожный, отдых, природа

Отдых для всей семьи

Сообщения

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение
Московская обл., Щелково
Щелковское шоссе, 15 км



Скрыть карту

Описание
Арт. 62058054
Вашему вниманию предлагаются земли населенных пунктов промышленного назначения, под размещение промышленной площади. Подходит для вредного производства и иных лицензионных производств. Земельный участок расположен в территориальной зоне: П(ИП) - производственная зона (в границах населенного пункта). Производственная зона (в границах населенного пункта) П(ИП) установлена для размещения производственных

Участок 5 га (промышленный) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

250 000 000 ₽
500 000 ₽ за сотку

8 906 705-60-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

ЦНМосквия
Агентство

Рейтинги проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Нисифоров Сергей

Описание

Арт. 62058054

Вашему вниманию предлагается земли населенных пунктов промышленного назначения, под размещение промышленной площади. Подходит для вредного производства и иных лицензионных производств. Земельный участок расположен в территориальной зоне: П(НП) – производственная зона (в границах населенного пункта). Производственная зона (в границах населенного пункта) П(НП) установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, в границах населенных пунктов. СЗЗ (санитарно-защитная зона) более 500 метров.

№ 3807925286 - 25 августа в 11:43 - 364 просмотра (+1 сегодня)

Позвонить

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.924822389120884,38.052001531603345/17/@5w3uavcw?text=55.924480%2038.050628&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A50306%3A1954>

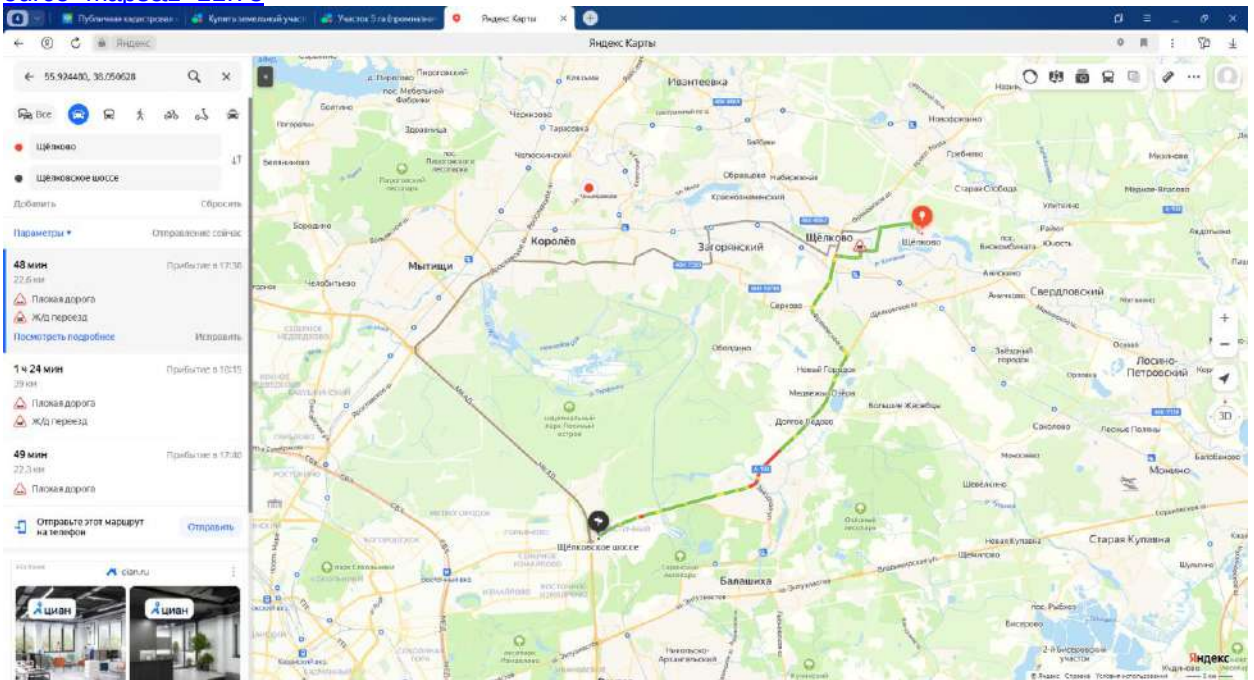
Публичная кадастровая карта

Участки 55.924480 38.050628

Земельный участок 50:14:0050306.1954
Населенный район Щелково, Московская область, городской округ Щелково, г. Щелково
Под размещение производственной площади
План 20 → План 60 →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0050306.1954
Кадастровый квартал	50:14:0050306
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Щелково, г. Щелково
Площадь участка	49 997 кв. м
Статус	Уплатенный
Назначение участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под размещение промышленной площади
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	147 189 068,09 руб.
дата определения	01.01.2022
дата учета/перевода	-
дата вступления в законную силу	18.05.2024
дата прекращения	27.12.2023

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.941086%2C55.873406&mode=routes&rtxt=55.924480%2C38.050628~55.815243%2C37.844040&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.73



15.

https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_promnaznacheniya_4081369288

Участок 1,2 га (промназначения) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Дом для бизнеса | Авито Про | Карьера в Авито | Помощь | Каталог | Политика

Авито | Все категории | Поиск по объявлению | Найти | Московская область, Истринский район

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленное

Участок 1,2 га (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

27 000 000 ₽
225 000 ₽ за сотку

8 985 178-51-41

Написать сообщение
Отправит на несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

опыт
Частное лицо
Не Авито с сентября 2017
Документы проверены
Эксперт - 3.66 тонн CO₂
3 объявления пользователю
Подписаться на продавца

W-138
W-138 Сайдинг SidWood фактура дерева с...
1625 ₽

Чугунная печь для бани Прометалл р0048. 99 900 ₽

Сообщения

Об участке
Площадь: 120 сот. | Расстояние от МКАД: 19 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., с. Константиновское
Новорязанское шоссе. 19 км

Скрыть карту

Описание

Участок 1,2 Га (состоит из 4-х участков по 0,3 Га каждый). Разрешенное использование: под строительство производственно-складского комплекса

- Расположен на землях населенных пунктов в зоне НП в 25км от МКАД в Раменском городском округе между дорогой на в/п Домодедово и Новорязанским шоссе.
- Электростанция 150 кВт подведена
- Газ рядом.
- Проезд на участок необходимо обустроить (около 120-150 м.). На сегодняшний день проезд на сам участок нет. Промышленная зона на окраине населенного

27 000 000 ₽
225 000 ₽ за сотку

8 985 178-51-41

Написать сообщение
Отправит на несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

опыт
Частное лицо
Не Авито с сентября 2017
Документы проверены
Эксперт - 3.66 тонн CO₂
3 объявления пользователю
Подписаться на продавца

Коннекторы для сборки беседок и пергол из бруса

Уличные вольеры на стальном каркасе

Сообщения

Участок 1,2 га (промышленный) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

27 000 000 Р
225 000 Р за сотку

8 985 178-51-41

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

опыт
Частное лицо
На Авито с сентября 2017
Документы проверены
Оценки: -3.68 тонн CO₂

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Участок 1,2 Га (состоит из 4-х участков по 0,3 Га каждый). Разрешенное использование: под строительство производственно-складского комплекса.

Расположен на землях населенных пунктов в зоне ИТ в 250м от МКАД в Рязанском городском округе между дорогой на а/п Домодедово и Новорязанским шоссе.

Электричество 150 кВт подведено.

Газ рядом.

Проезд до участка необходимо обустроить (около 120-150 м). На сегодняшний день проезда на сам участок нет. Промышленная зона на окраине населенного пункта.

Удобная транспортная доступность до Новорязанского шоссе 10 км.

Кадастровые номера участков:
50:23:0040416-96
50:23:0040416-97
50:23:0040416-98
50:23:0040416-99

№ 4081555288 - 18 августа в 11:53 - 217 просмотров (+1 сегодня)

Появляться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.4950236070335.37.98986537792483/18/@5w3uavcwt?text=50%3A23%3A0040416%3A96&type=1&opened=50%3A23%3A40416%3A96>

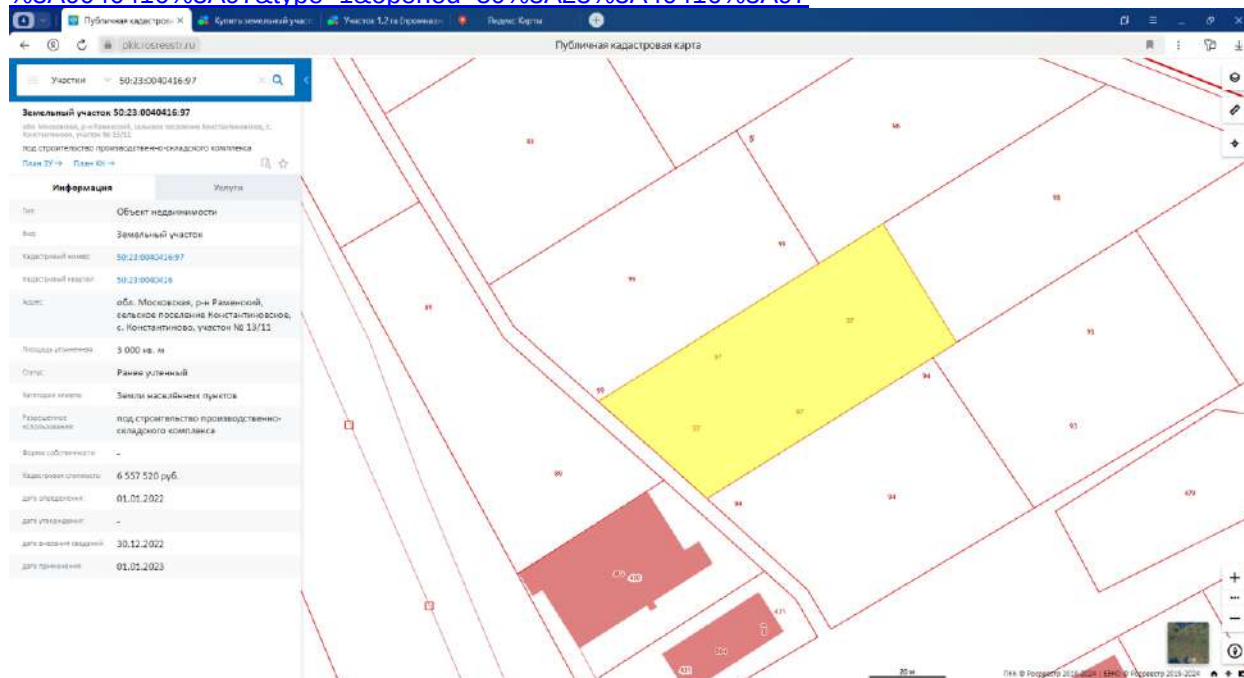
Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040416-96

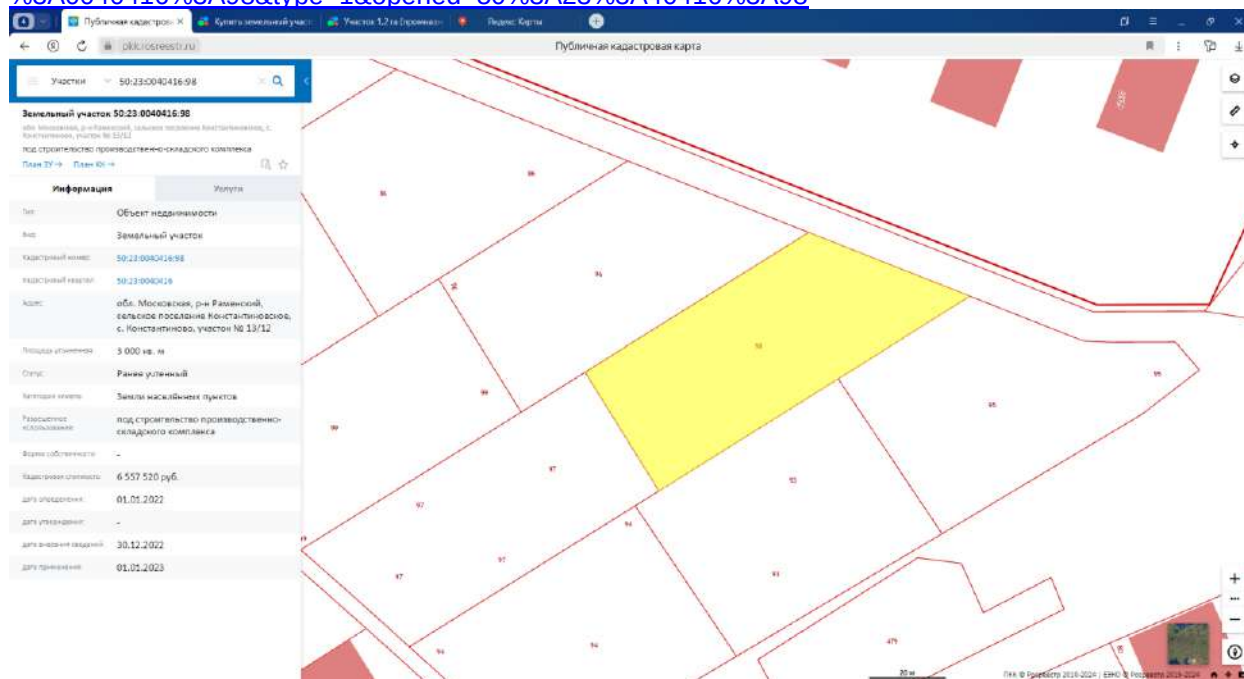
Земельный участок 50:23:0040416-96
обл. Московская, р-н Рязанский, сельское поселение Константиновское, с. Константиновское, участок № 13/10
под строительство производственно-складского комплекса
План 23-10-13-10

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0040416-96
Кадастровый квартал	50:23:0040416
Адрес	обл. Московская, р-н Рязанский, сельское поселение Константиновское, с. Константиновское, участок № 13/10
Площадь участка	3 000 кв. м
Статус	Ранняя уступка
Назначение участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под строительство производственно-складского комплекса
Формы собственности	-
Кадастровая стоимость	6 557 520 руб.
дата определения	01.01.2022
дата переоценки	-
дата вступления в законную силу	30.12.2022
дата прекращения	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.49447113952855,37.98805008816159/19/@5w3uavcwt?text=50%3A23%3A0040416%3A97&type=1&opened=50%3A23%3A40416%3A97>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.494817092618035,37.9892815787175/19/@5w3uavcwt?text=50%3A23%3A0040416%3A98&type=1&opened=50%3A23%3A40416%3A98>



Публичная кадастровая карта

Участки

50:23:0040416:99

Земельный участок 50:23:0040416:99

Обл. Московская, д-т Раменский, сельское поселение Константиновское, с. Константиновское, уч. № 13/9

под строительство производственно-складского комплекса

План 23/9

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

50:23:0040416:99

Кадастровый номер:

50:23:0040416

Адрес:

обл. Московская, р-н Раменский,

сельское поселение Константиновское,

с. Константиновское, участок № 13/9

Площадь участка:

3 000 кв. м

Статус:

Раннее учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

под строительство производственно-складского комплекса

Формы собственности:

-

Кадастровая стоимость:

6 557 526 руб.

Дата определения:

01.01.2022

Дата утверждения:

-

Дата окончания аренды:

30.12.2022

Дата принятия:

01.01.2023

Публичная кадастровая карта

+

-

0

20 м

План © Росреестр 2019-2024 | ЭМК © Росреестр 2019-2024

16. https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_516_ga_promznacheniya_2950862459

Участок 51,6 га (промназначения) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

700 000 000 ₽
135 659 ₽ за сотку

8 983 663-45-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Андрей
Агентство
Документы проверены

Подписаться на продавца

51,6 га.

32 261 ₽
Косилка триммер Рут на PT 235

54 950 ₽
Бензиновый инвентарный генератор SAKHOC

21 459 ₽
Ванна-туба RUSHTOY Рун-МД-1,7-0,9

15 951 ₽
Ступица для троса + болты GTC 26T 4T

54 000 ₽
Пылесосная машина Гейзер Еурапа 2 в 1

16 780 ₽
Ванна-туба RUSHTOY Рун-1,2-0,7

Магазин для туризма Слав!

Коннекторы для сборки беседок и пергол из бруса

Об участке

Площадь: 5160 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, д. Алешино, Центральная ул. Дмитровское шоссе, 29 км

Описание

Земельный участок 51,6 га, под на Малом бетонном кольце А-107.
Адрес: Московская область, Пушкинский район, д. Алешино.
Категория земли: земля промышленности.
Вид разрешенного использования: под склады.
Вид права: Собственность.
Кадастровый номер: 50:13:0040129/65

700 000 000 ₽
135 659 ₽ за сотку

8 983 663-45-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Андрей
Агентство
Документы проверены

Подписаться на продавца

Участок 51,6 га (промышленный) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

700 000 000 Р
135 635 Р за сотку

8 983 663-45-40

Написать сообщение
Отмечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Андрей
Агентство
Документы проверили

Подписаться на продавца

Описание
Земельный участок 51,6 га, под на Малом бетонном кольце А-107.
Адрес: Московская область, Пушкинский район, д. Алешино.
Категория земли: земли промышленности.
Вид разрешенного использования: под склады.
Вид права: Собственность
Кадастровый номер: 50:13:0040129:65

Коммуникации: По двум сторонам проходит линия электропередач 10 кВ. Газопровод высокого давления проходит в 200 метрах от участка. Получено ГПЗУ.
Круглогодичный асфальтированный подъезд, участок ровный без сыпных поребриков по высоте.
Главное преимущество является транспортная доступность. От Москвы до участка. От МКАД за 30-40 минут по Ярославскому или Дмитровскому шоссе. Также рабочая сила не будет проблемой, рядом находятся крупные населенные пункты и города.
Рядом находятся два крупных Технопарка «Алешино» и «Селевино».

№ 2850852459 - 20 августа в 12:23 - 584 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.146292393815045.37.737508352804/15/@5w3uavcwt?text=50%3A13%3A0040129%3A65&type=1&opened=50%3A13%3A0129%3A65>

Публичная кадастровая карта

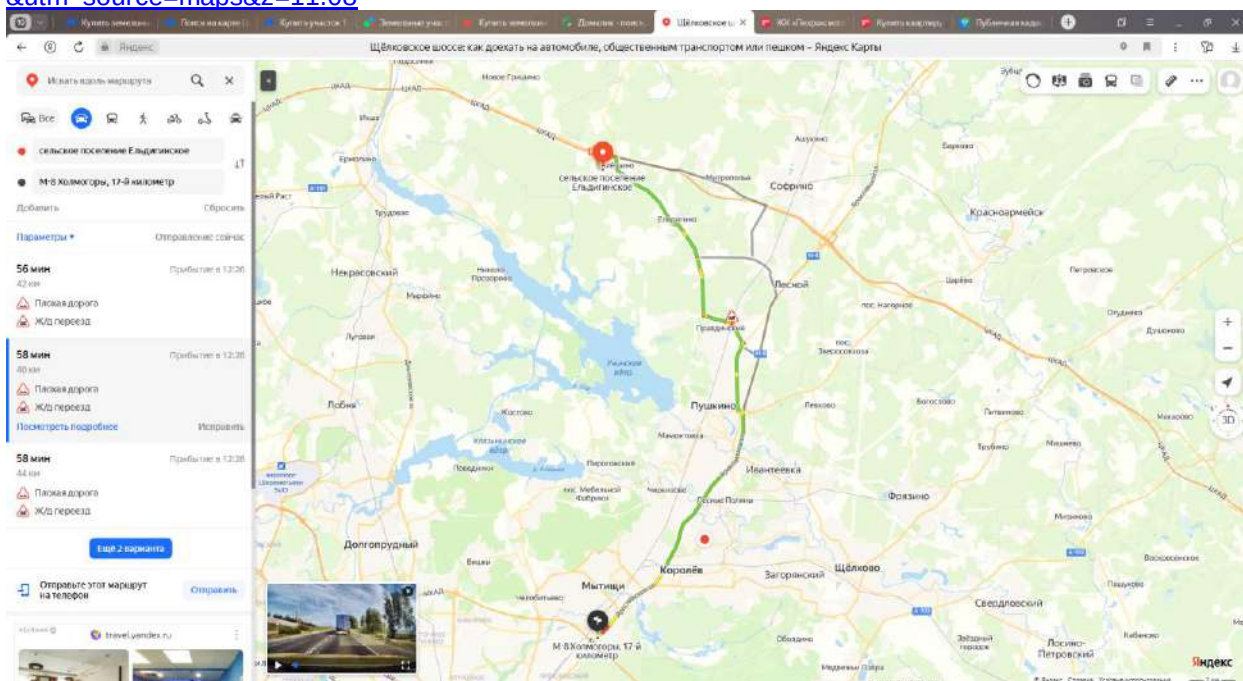
Участки 50:13:0040129:65

Земельный участок 50:13:0040129:65
Московская область, Пушкинский район, в районе д. Алешино
Склады
План 39-й План 60-й

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Акт	Земельный участок
Кадастровый номер	50:13:0040129:65
Кадастровый номер	50:13:0040129
Адрес	Московская область, Пушкинский район, в районе д. Алешино
Площадь участка	516 501 кв. м
Статус	Ранее уличный
Характеристики	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	склады
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	795 382 775.54 руб.
дата определения	01.01.2022
дата учета кадастра	-
дата внесения в кадастр	26.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.887306%2C56.030102&mode=routes&rtxt=56.148205%2C37.736195~55.885298%2C37.731106&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.08



17. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_4195261493

Участок 5 га (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Вся категория Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Участок 5 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

185 000 000 ₽
370 000 ₽ за сотку

8 985 060-39-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

BEUKAN Real Estate коммерческая недвижимость Спрос Агентство На Авито с мая 2019 Звонили 482 объявления Репликация проверки Документы проверки

15 объявлений пользователя Подписаться на продавца



Участок 5 га (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская обл., Щелково, Заречная ул., 147А/1
Щелковское шоссе, 16 км

Скрыть карту



Описание

КОМИССИЯ с Покупателя 3%

Продается земельный участок 5 га под промышленное использование. Частная собственность !!!

Участок расположен в городском округе Щелково, в 25 километрах от МКАД.

Характеристики участка:

- * Площадь: 5 га.
- * Категория земель: Земли населенных пунктов
- * Разрешённое использование: Под размещение промышленной площадки

Участок подходит для строительства производственных объектов, складских комплексов, логистических центров и других промышленных предприятий.

185 000 000 ₽
370 000 ₽ за сотку

8 985 060-39-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

BEUKAN Real Estate коммерческая недвижимость Спрос Агентство На Авито с мая 2019 Звонили 482 объявления Репликация проверки Документы проверки

15 объявлений пользователя Подписаться на продавца

Контактное лицо: Илья



Участок 5 га (промышленный) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

185 000 000 ₽
370 000 ₽ за сотку

8 985 060-39-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

БЕЛКА Real Estate
коммерческая недвижимость
Спрос

Агентство
На Авито с мая 2019
Земельные 482 объявления
[Результаты проверки](#)
[Документы проверки](#)

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

Описание

КОМИССИЯ с Покупателя 3%

Продается земельный участок 5 га под промышленное использование.
Частная собственность !!!

Участок расположен в городском округе Щелково, в 25 километрах от МКАД.

Характеристики участка:

- * Площадь: 5 га.
- * Категория земель: Земля населенных пунктов
- * Разрешённое использование: Под размещение промышленной площадки

Участок подходит для строительства производственных объектов, складских комплексов, логистических центров и других промышленных предприятий.

Документы готовы к сделке.

№ 4195261693 - 31 августа в 21:55:70 просмотр (≈5 секунд)

Пожаловаться

Хозблоки в стиле Барнхаус от Malinki

Габбионы от производителя от 648 рублей! Звоните!

Сообщения

18. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promznacheniya_3802685544

Участок 92 сот. (промназначения) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Квитки Личка

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленное

Участок 92 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

59 000 000 Р
641 324 Р за сотку или предложить свою цену
Решено: **Авито**
16% дороже в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 487-12-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

AVE GROUP
Агентство
На Авито с 08 февраля 2025
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктор

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Об участке
Площадь: 92 сот. Расстояние от МКАД: 9 км

Участок 92 сот. (промназначения) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Квитки Личка

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Об участке

Площадь: 92 сот. Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, А-103, 28-й километр
Щелковское шоссе, 9 км

Скрыть карту

59 000 000 Р
641 324 Р за сотку или предложить свою цену
Решено: **Авито**
16% дороже в первые 2 месяца
Подробнее

8 958 487-12-83

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

AVE GROUP
Агентство
На Авито с 08 февраля 2025
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Виктор

Описание

Участок для строительства магазина, общественного питания, придорожного сервиса (автозаправка, шиномонтаж, автосервис, автомойки и прочее), складов, наружная реклама (рекламный щит, билборд) и других видов использования.

Участок расположен на СВЕРХ-интенсивном автодорожном шоссе Щелковского шоссе.

Среднегодовая интенсивность движения по Щелковскому шоссе суммарно насчитывает 65 000 - 90 000 автомобилей в сутки!

Съезд с Щелковского шоссе согласован.

Сообщения

Участок 92 сот. (примыкающий) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Сделка с Шелковского шоссе согласована.

Кадастровый № земельного участка: 50:15:0040407-64
Координаты земельного участка: 55.852108, 37.970177

Длина участка - 290 метров.
Ширина участка - 33,5 метра.

Планировка участка, выделен ГПЗУ (градостроительный план земельного участка).

Виды использования и наличие обременений можно проверить на геопортале Московской области. Написать запрос в личные сообщения, в дам ссылку на проверку участка или объяснить, как можно самостоятельно проверить.

Полный перечень возможных видов использования:

- Стоянка транспорта общего пользования 7.2.3;
- Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2;
- Автомобильный транспорт 7.2;
- Складские площади 6.9.1;
- Склад 6.9;
- Стоянка транспортных средств 4.9.2;
- Ремонт автомобилей 4.9.1.4;
- Автомобильные мойки 4.9.1.3;
- Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;
- Заправка транспортных средств 4.9.1.1;
- Объекты дорожного сервиса 4.9.1;
- Служебные гаражи 4.9;
- Общественный 3.2.4;
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;
- Хранение автотранспорта 2.7.1;
- Магазины 4.4;
- общественное питание 4.6.

Каждый вид использования имеет расшивку, например ВМД "объекты дорожного сервиса" включает в себя следующее:

Объекты дорожного сервиса — это здания и сооружения, предназначенные для обеспечения дорожного сервиса.

В рамках данного вида разрешенного использования предусмотрено следующее:

59 000 000 Р

641 304 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Решить онлайн
16% годовых в первые 2 месяца
[Подробнее](#)

8 958 487-12-83

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

AVE GROUP

Агентство

На Авито с 08 февраля 2026

[Документы проверили](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Виктор

Сообщения

Участок 92 сот. (примыкающий) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

автомобильный транспорт 7.4;

Складские площади 6.9.1;

Склад 6.9;

Стоянка транспортных средств 4.9.2;

Ремонт автомобилей 4.9.1.4;

Автомобильные мойки 4.9.1.3;

Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2;

Заправка транспортных средств 4.9.1.1;

Объекты дорожного сервиса 4.9.1;

Служебные гаражи 4.9;

Общественный 3.2.4;

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2;

Хранение автотранспорта 2.7.1;

Магазины 4.4;

общественное питание 4.6.

Каждый вид использования имеет расшивку, например ВМД "объекты дорожного сервиса" включает в себя следующее:

Объекты дорожного сервиса — это здания и сооружения, предназначенные для обеспечения дорожного сервиса.

В рамках данного вида разрешенного использования предусмотрено следующее:

Заправка транспортных средств. Размещение автозаправочных станций.

Обеспечение дорожного отдыха. Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг (мотелей), а также магазинов сопутствующей торговли и зданий для организации общественного питания.

Автомобильные мойки. Размещение автомобильных моек и магазинов сопутствующей торговли.

Ремонт автомобилей. Размещение мастерских для ремонта и обслуживания автомобилей, а также магазинов сопутствующей торговли.

Стоянка транспортных средств. Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мотортранспортных средств.

59 000 000 Р

641 304 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Решить онлайн
16% годовых в первые 2 месяца
[Подробнее](#)

8 958 487-12-83

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)

AVE GROUP

Агентство

На Авито с 08 февраля 2026

[Документы проверили](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Виктор

Сообщения

№ 380296504-4 - 9 февраля в 17:40 - 202 просмотра (+3 обзоров)

[Пожаловаться](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.85215485521124,37.96946618784288/17/@5w3uavcw?text=50%3A15%3A0040407%3A64&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A15%3A0040407%3A64>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:15:0040407/64

Земельный участок 50:15:0040407/64
Московская область, г. Балашиха, 25-й км Цепляковского шоссе
под размещение объектов дорожного сервиса

План 2D → План 3D →

Информация	Уточнить
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0040407/64
Кадастровый номер	50:15:0040407
Адрес	Московская область, г. Балашиха, 25-й км Цепляковского шоссе
Площадь участка	9 158 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, рекреационной, жилищно-коммунального назначения, земель для обеспечения национальной безопасности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения
Разрешенное использование	под размещение объектов дорожного сервиса
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	107 438 456,8 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	30.12.2022
дата публикации	01.05.2023



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040405
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: -
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая
Площадь:	3900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7804914
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040405:742, 50:15:0040405:743, 50:15:0040405:746
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов коммунального хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».		
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-15/077/2014-339 от 31.07.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	24.10.2012	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/100/2012-237	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.10.2012 по 17.09.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Холмы-2", ИНН: 5044046185	
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 17.09.2012 №5, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-15/100/2012-237	
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Весь - Доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен; 100 кв.м- Охранная зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 500 кв.м-Охранная зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 1490 кв.м-Зона регулирования застройки памятника истории и культуры.	
	дата государственной регистрации:	02.02.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-15/071/2010-433	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Администрация Городского округа Балашиха Московской области, ИНН: 5001106785		
	Постановление Администрации городского округа Балашиха от 19.05.2010 №393/5-ПА		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
27.10.2020 № 99/2020/356784471	
Кадастровый номер:	50:15:0040405:500
3.1.3. вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кад. № 50:15:0040405:500, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3900 кв. м
дата государственной регистрации:	31.07.2014
номер государственной регистрации:	50-50-15/077/2014-339
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.07.2014 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовытязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
27.10.2020 № 99/2020/356784471	
Кадастровый номер:	50:15:0040405:500
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	945	946	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	945	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	946	947	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	947	948	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	948	949	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	949	950	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	950	951	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	951	952	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	952	953	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	953	954	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	954	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
3	477927.91	2216738.26	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
5	477917.15	2216764.15	данные отсутствуют	0.3
6	477908.23	2216786.15	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0040405:500/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

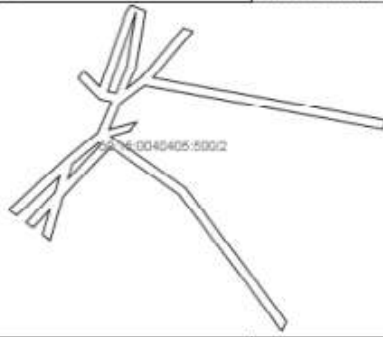
М.П.



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

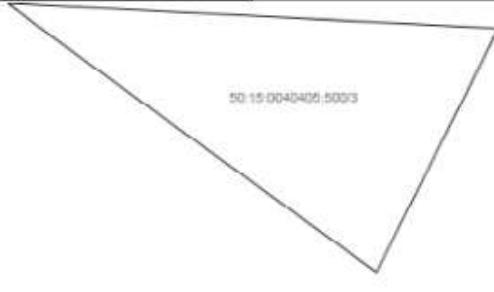
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	100	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнергo", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
2	500	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнергo", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
3	1490	Иные ограничения (обременения) прав, Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
4	1679	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.41, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИДЗ объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020		№ 99/2020/356784471		
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(ИДЗ объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020		№ 99/2020/356784471		
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИДЗ объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(ИДЗ объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"21" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-93718

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0040405-500	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0040405				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: -		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.12.2009	
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства				
11	Площадь: 3900 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 20306091				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

И.О. начальника Балашихинского отдела
(подпись, должность)



А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"21" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-93718

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:15:0040405-500	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб 1:800				
Условные знаки: —					

И.О. начальника Балашихинского отдела
(подпись, должность)



А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:15:0040405:500			2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Линда, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	1	100	Охранная зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"	ОАО "Мосэнерго"		
	2	2	500	Охранная зона воздушных электропередач - Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"	ОАО "Мосэнерго"		
	3	3	1490	Зона регулирования застройки памятника истории и культуры	—		
	4	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Холмы-2"		
	5	—	весь	Прочие ограничения (обременения)	Городской округ Балашиха		
	6	—	весь	Доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта обшивки стен	—		

И.о. начальника Балашихинского отдела
(подпись, должность)А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

КП.4

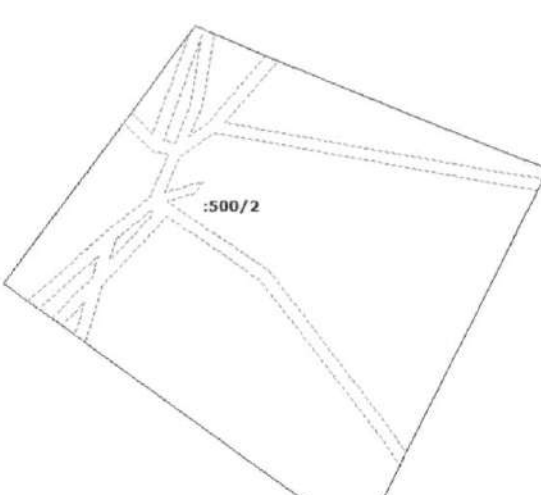
1	Кадастровый номер: 50:15:0040405:500			2	Лист № 4	3	Всего листов: 6			
4	План (чертеж, схема) части земельного участка			Учетный номер части: 50:15:0040405:500/1						
5	Масштаб 1:300									

И.о. начальника Балашихинского отдела
(подпись, должность)А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

1	Кадастровый номер: 50:15:0040405:500	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2			
					
5	Масштаб 1:700				

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П.

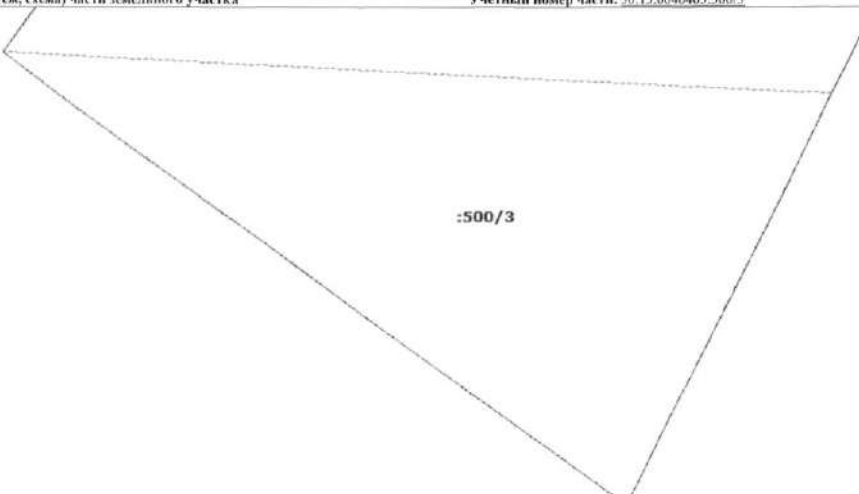
(подпись)

А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

1	Кадастровый номер: 50:15:0040405:500	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3			
					
5	Масштаб 1:400				

И.о. начальника Балашихинского отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас
(инициалы, фамилия)

1.5. Объект предоставляется в аренду для строительства коммунально-хозяйственного склада.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

- 2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 5850 (Пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.
- 2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.
- 2.3. После завершения строительства строительного комплекса арендная плата подлежит увеличению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его

ДОГОВОР № 5 аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«17» сентября 2012 года

Закрытое акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Б.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2» (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409900, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 407028109050000007661 в БТИ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 301018101000000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Назарова О.В., действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Яринова, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.09.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-АБ № 208034, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **3 (три) года**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1

исполнения, нарушения, прекращения, или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 301018104000000000225, БИК: 044525225	ООО «Холмы-2» Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, ОГРН 1045008862447 Банковские реквизиты: ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва р/с: 407028109050000007661 к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716
Директор /Б.А. Дилоруге/	Генеральный директор /О.В. Назаров/

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«17» сентября 2012 года

Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая» (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц вносится сведения о юридическом лице, зарегистрированном во 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруге Б.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2» (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004400900, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 407028109050000007661 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Назарова О.В., действующего на основании Устава, заключили настоящий акт о договорной аренде земельного участка № 5 от 17.09.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15-040405-500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рабиновича, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.09.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/2010-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-АБ № 208034, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видных недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО Агрофирма «Первое Мая» Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая; ИНН 5001000588, КПП 500101001, ОГРН 1025000514967 Банковские реквизиты: СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва, р/с: 40702810838340100693, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	ООО «Холмы-2» Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, ОГРН 1045008862447 Банковские реквизиты: ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва р/с: 407028109050000007661 к/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716
Директор  Б.А. Дилорук	Генеральный директор  О.В. Назаров

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ документа: 50-50-15/001/2024-148

Дата вынесения: 14.09.2024

Исполнитель: Сокур М. Н.

Регистрация: 14.09.2024



Соглашение о замене стороны
в Договоре аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.

«29» 09.2014 г. 2014 г.

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Первое Мая», в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Акционерное общество «Первое Мая», зарегистрированное «22» мая 1998 года отделом Московской области государственной регистрации и кадастра в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000388, КПП 500101001, р/с 407028108340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Директор Бондарев Евгений Владимирович

Новый Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗНИФ нелицензии «Сельскохозяйственный», зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единым государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009154668, местонахождение: 127051, г. Москва, Крылевский пер., д. 3, стр. 1; ИНН 7707620354, КПП 775001001, р/с 4070181092000540428 в ГТБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», зарегистрировано «24» декабря 2004 года инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409900, выданным инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 40702810905000007661 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 301018101000000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Бондарев Евгений Владимирович



Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»

адрес: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001

Исх. № б/н от «17» сентября 2015 года

ПОЛУЧЕНО

17 СЕН 2015

В ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
119270, город Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

Уведомление

о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.
на тех же условиях на неопределенный срок

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, настоящим письмом подтверждает, что арендованный по Договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г., далее – «Договор», земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая; ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» не возвращался и находится во владении Арендатора.

В связи с тем, что Арендатор заинтересован в сохранении аренды на тех же условиях на неопределенный срок, ООО «Холмы-2», руководствуясь п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ просит ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» с «18» сентября 2015 года считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

С уважением,
Генеральный директор



/Е.В. Бондарцев/



Генеральный директор
Д.В. Горин





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

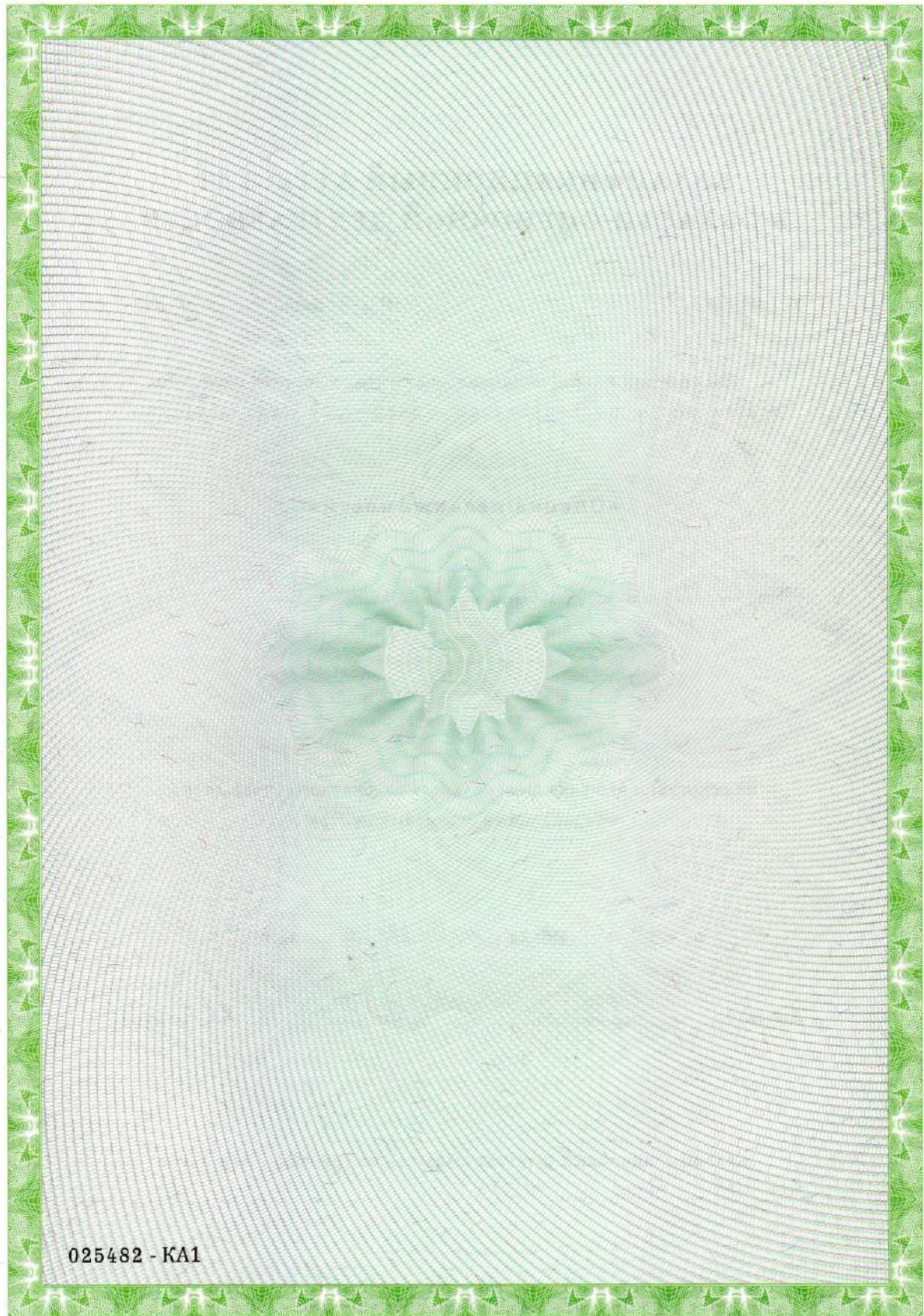
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЕИОИ», Москва 2021 г., -б- ТЗ № 072.







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущество имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



М.П. Г.Р.Юрьева

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





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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

Г.Р.Юрьева
 М.П.
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
208 (Двести восемь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 49b59a17-662f-40c3-84ed-d41245e170ed



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

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	05.09.2024 17:14 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	05.09.2024 17:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа