

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-380
от 04 октября 2024 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для сельскохозяйственного производства, площадь
395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н
Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, 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 № 380 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	04 октября 2024 г.
Дата составления отчета:	04 октября 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	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	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	34
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	34
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	35
3.1. Общие положения	35
3.2. Анализ рынка недвижимости	35
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	96
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	96
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	98
5.1. Общие положения	98
5.2. Основные понятия оценки	98
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	99
5.4. Согласование результатов оценки	106
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	107
6.1. Выбор подходов и методов оценки	107
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	108
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	132
6.4. Согласование результатов оценки	132
VII. ВЫВОДЫ	133
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	134
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	228



**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.**

«04» октября 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 380 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 сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191.

Оценка проведена по состоянию на 04 октября 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

40 350 000

**(Сорок миллионов триста 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 № 380 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».

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

Таблица 1.**Перечень и характеристики земельного участка, который является объектом оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	567 790 000

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, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, представлены в табл. 2.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:191	есть	Договор аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 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 – 04.10.2024 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 – 04.10.2024 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.

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

7. Ограничения оценки.

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



- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	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. 019Сведения об обязательном
страховании ответственности
юридического лицаПолис 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.

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 РоссииПеречень 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».

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



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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины,



общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния 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 сельскохозяйственного производства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - заведенных/подключенных коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет – электроснабжение, водоснабжение, газопроводы высокого и среднего давления проходят по границе оцениваемого земельного участка;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как удовлетворительное – грунтовая дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	не применяется	40 350 000	не использовался	40 350 000

* - 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:

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);



- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами,



включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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	б/н от 12.08.2024 г.	копия
2	Договор аренды недвижимого имущества	№ 1913У/24 от 26.07.2024 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок, 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 сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191.

Отдельных частей объект оценки не имеет.



Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит право общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

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

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

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

1. По состоянию на дату оценки объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

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

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

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



Таблица 4.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	20 лет с 26.07.2024 г.
Цель аренды	для использования по назначению
Ежемесячная арендная плата	Размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по формуле: $(1,2 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где: K – кадастровая стоимость земельного участка

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
 - б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.
2. Учитывается обременение в виде заключенного Договора аренды земельного участка.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между 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 виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	50:15:0000000:191	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных 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 объекта	Адрес объекта
1	50:15:0000000:191	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

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

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



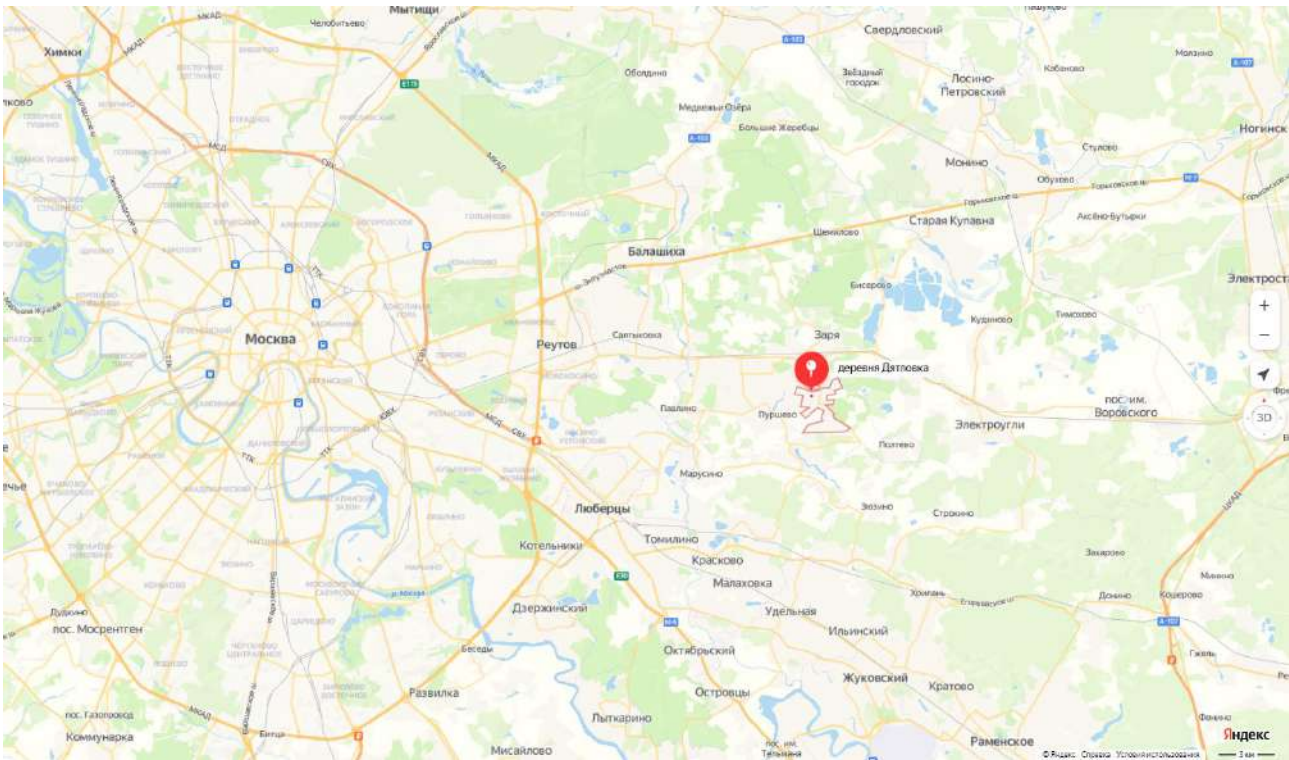


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

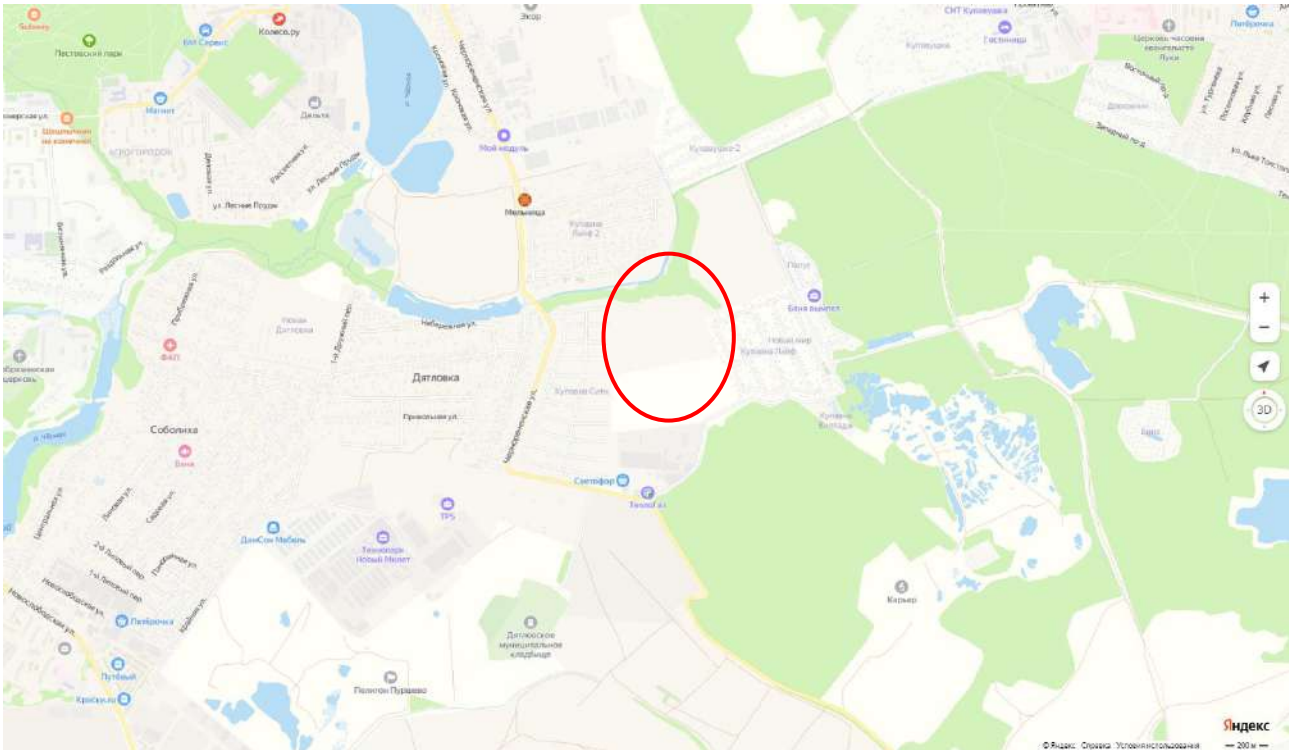


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

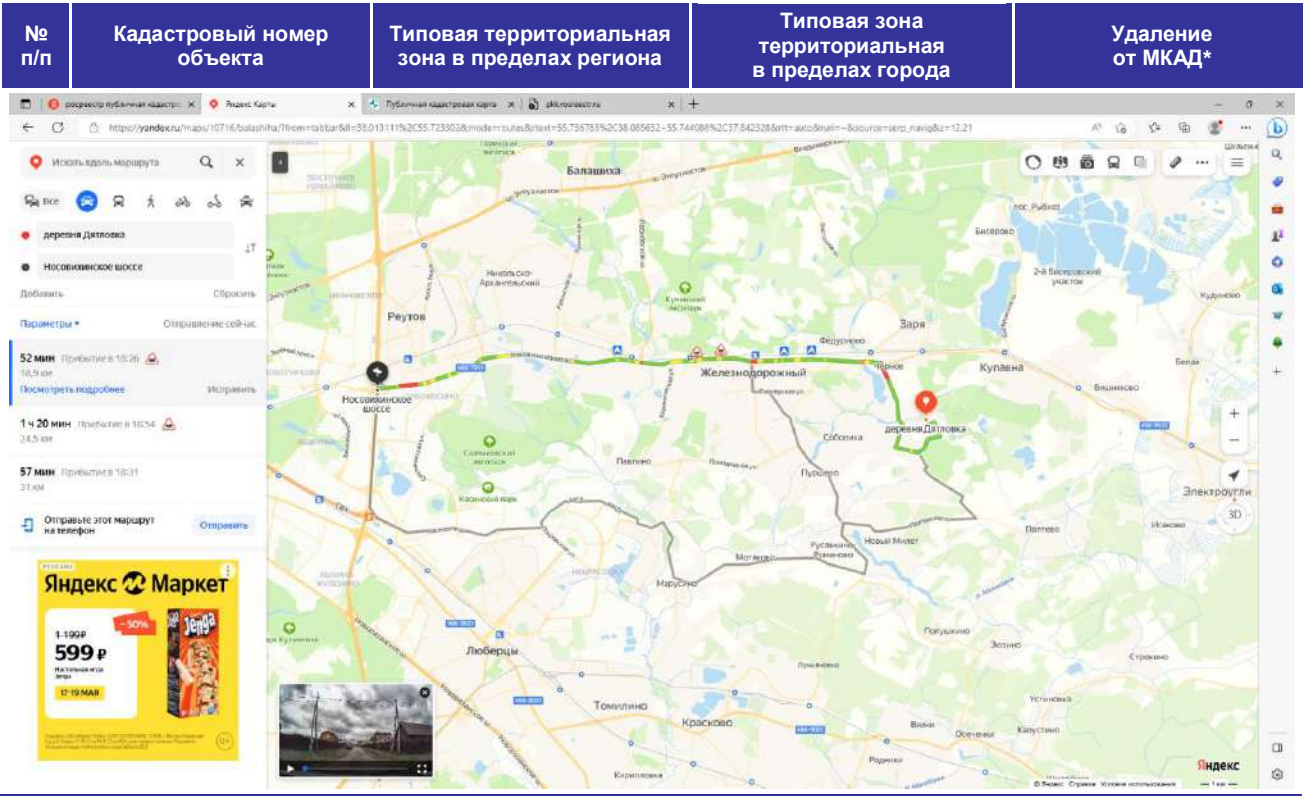
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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





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

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 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/>
(https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?from=tabbar&ll=38.013111%2C55.723302&mode=routes&rtxt=55.736785%2C38.085632-55.744088%2C37.842328&rtt=auto&ruri=~&source=serp_navig&z=12)

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

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

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

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

Таблица 8.

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

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

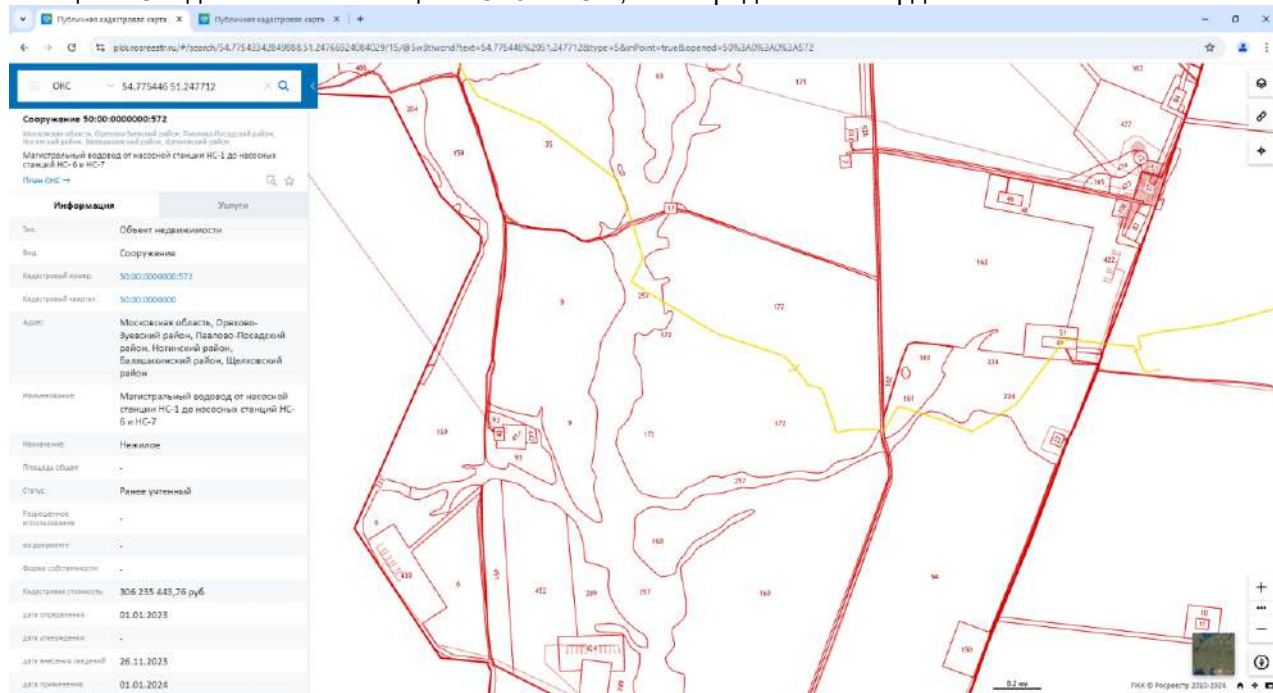
2. Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)
(<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73729234899629,38.085887046136094/16/@5w3tlwcy?text=50%3A15%3A0000000%3A191&type=1&opened=50%3A15%3A00%3A191>)

Также в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указано, что в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465; 50:15:0000000:1092; 50:15:0000000:3864;

50:15:0000000:3865; 50:15:0000000:3866; 50:15:0000000:3869; 50:15:0000000:3870;
50:15:0000000:3878; 50:15:0000000:3879; 50:15:0070701:278.

Сведения об указанных объектах недвижимости представлены ниже:

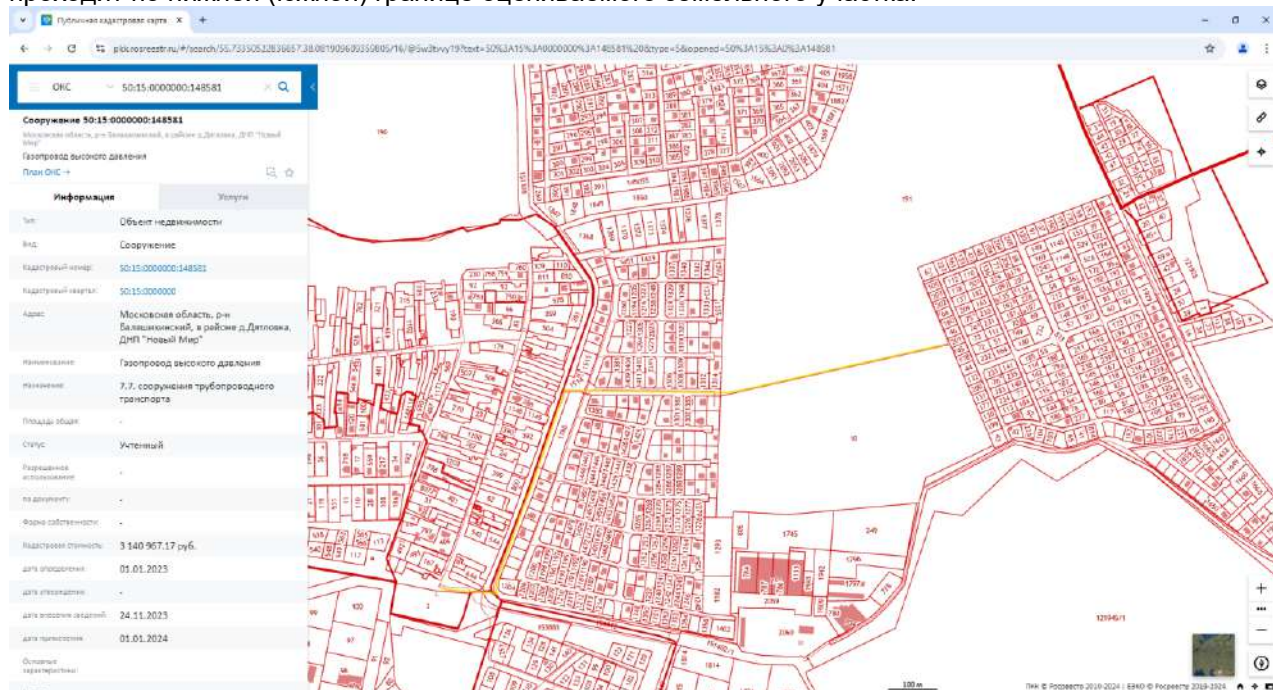
Объект с кадастровым номером: 50:00:0000000:572 - магистральный водовод от насосной станции НС-1 до насосных станций НС- 6 и НС-7, без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.52732144903707,38.15675281989719/11/@5w3tvvy1p?text=50%3A00%3A0000000%3A572%20&type=5&opened=50%3A0%3A0%3A572>

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

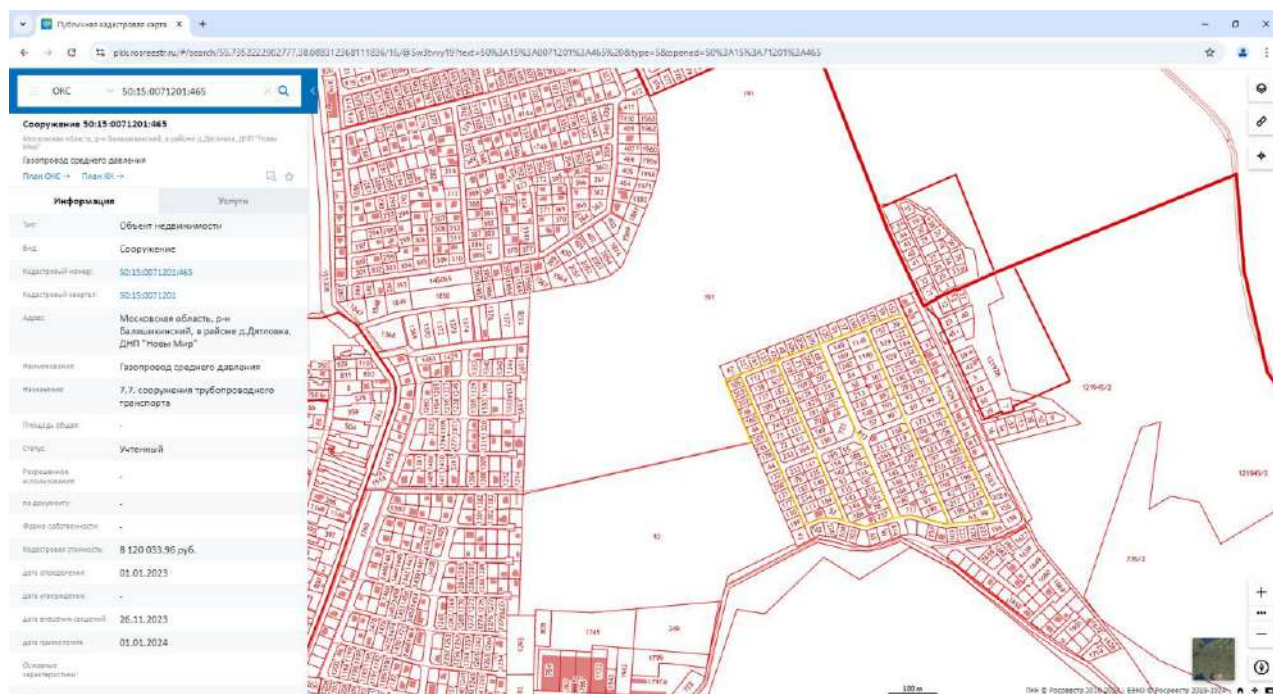


Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73526003978784,38.08420558027803/16/@5w3tvvy19?text=50%3A15%3A0000000%3A148581%20&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A148581>

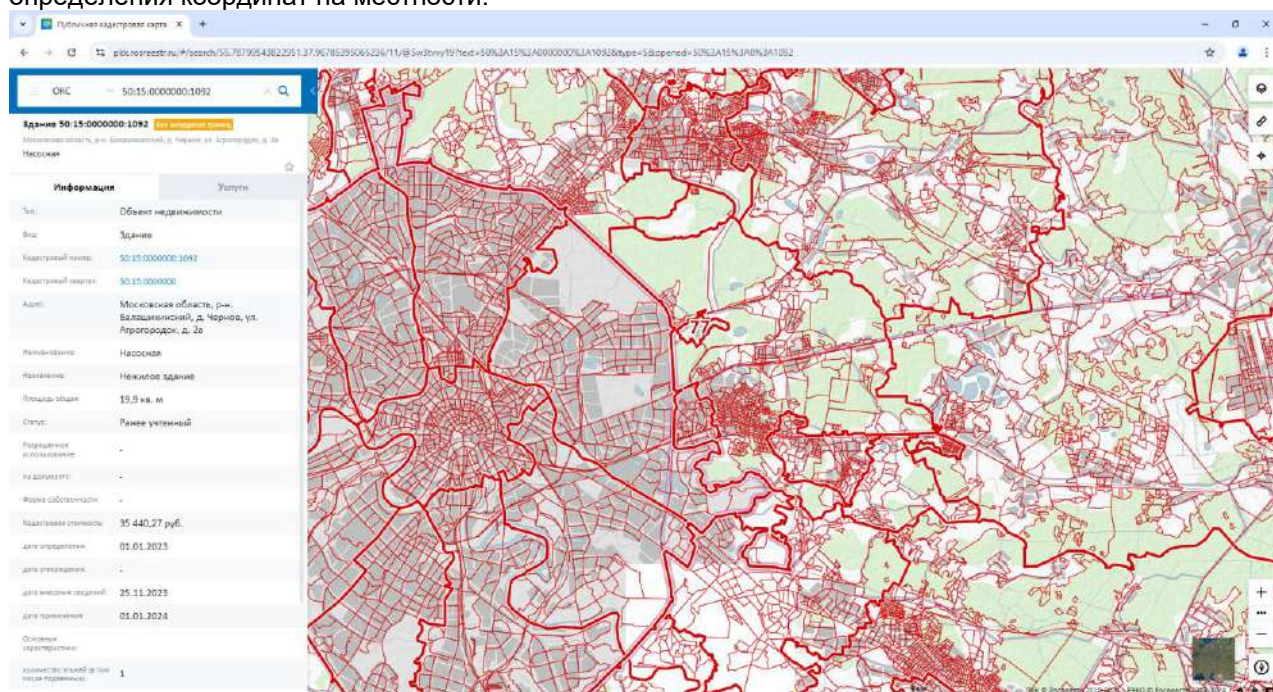
Объект с кадастровым номером: 50:15:0071201:465 - газопровод среднего давления, проходит по нижней (южной) границе оцениваемого земельного участка:





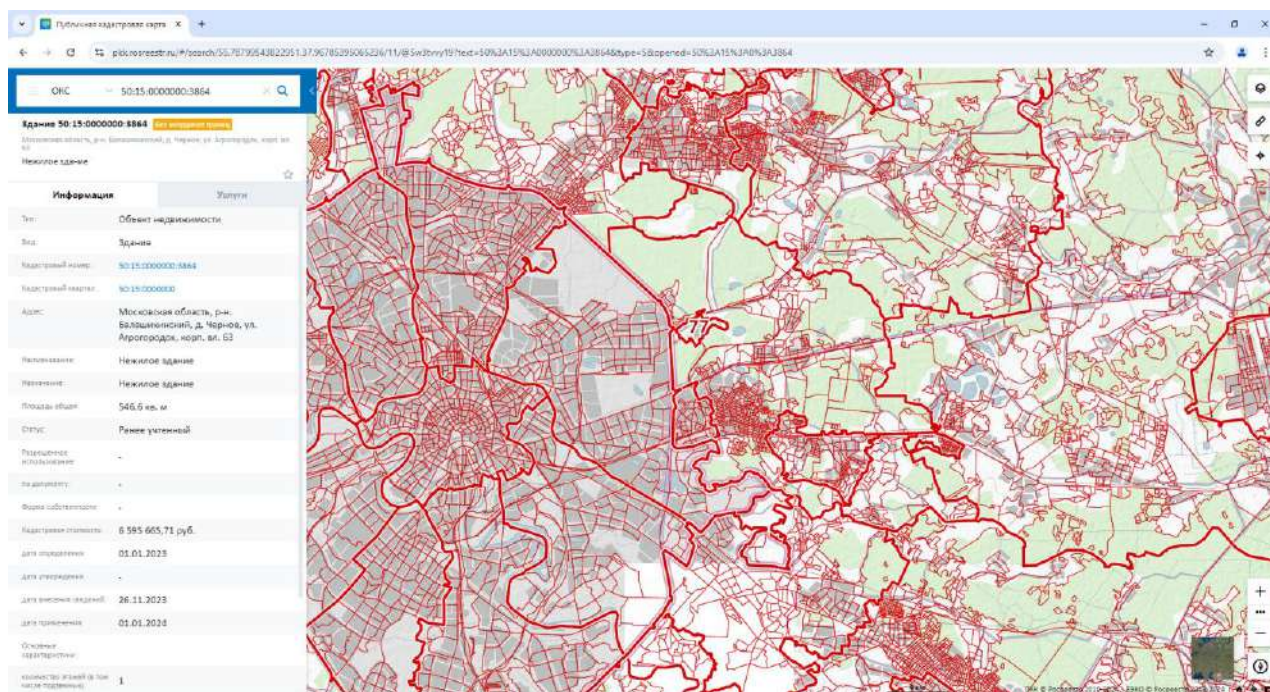
Источник:
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73598640972867.38.08808706255453/16/@5w3tvvy19?text=50%3A15%3A0071201%3A465%20&type=5&opened=50%3A15%3A71201%3A465>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:1092 – нежилое здание насосной, площадь 19,9 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, д. 2а, без определения координат на местности:



Источник:
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951.37.96785395065236/11/@5w3tvvy19?text=50%3A15%3A0000000%3A1092&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A1092>

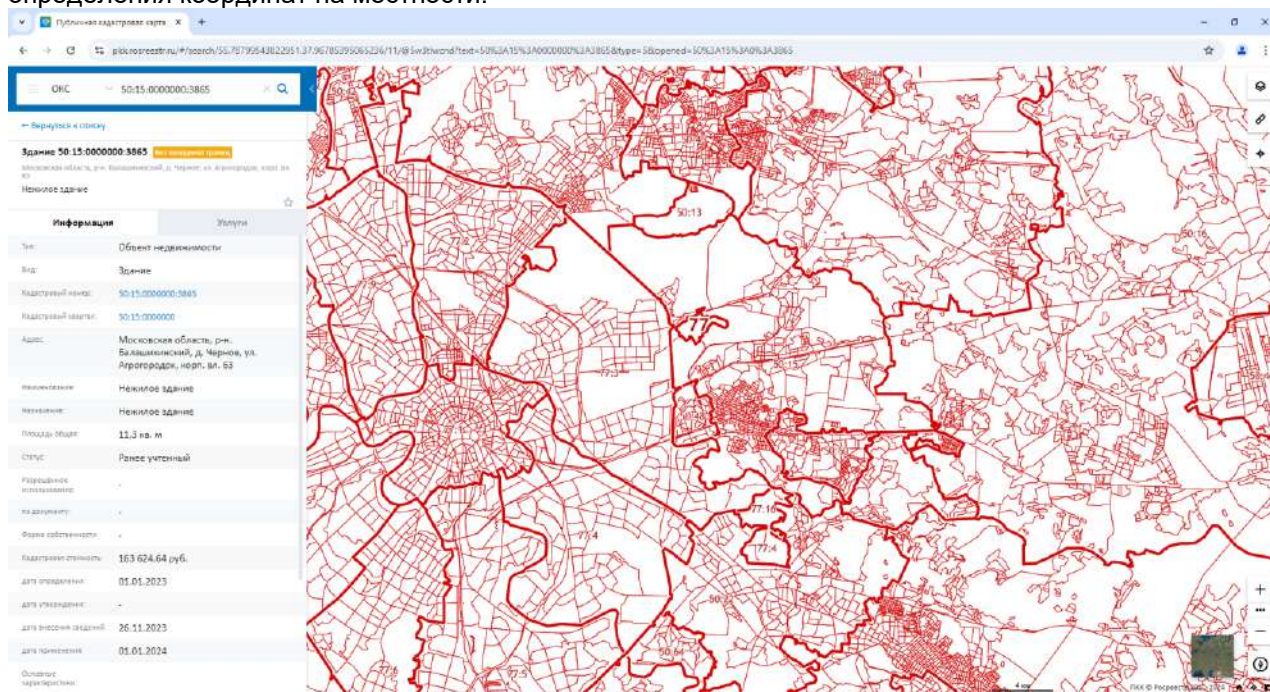
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3864 – нежилое здание, площадь 546,6 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tvvy19?text=50%3A15%3A0000000%3A3864&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3864>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3865 – нежилое здание, площадь 11,3 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:

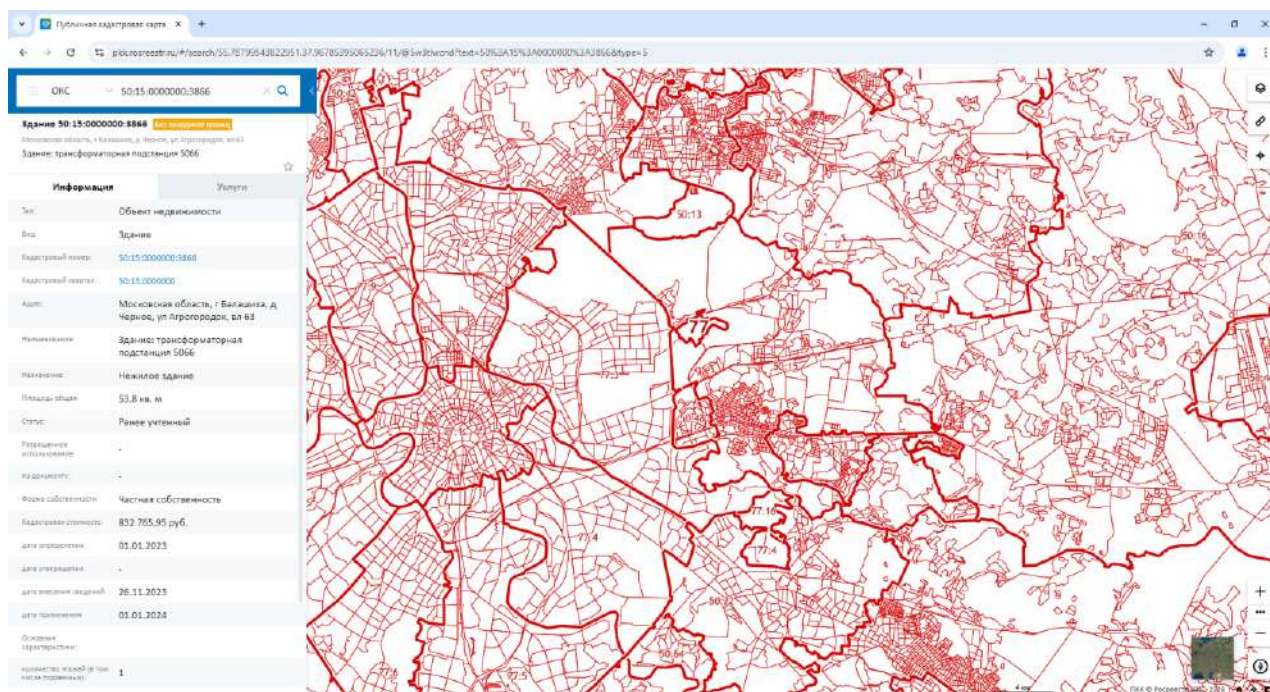


Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcd?text=50%3A15%3A0000000%3A3865&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3865>

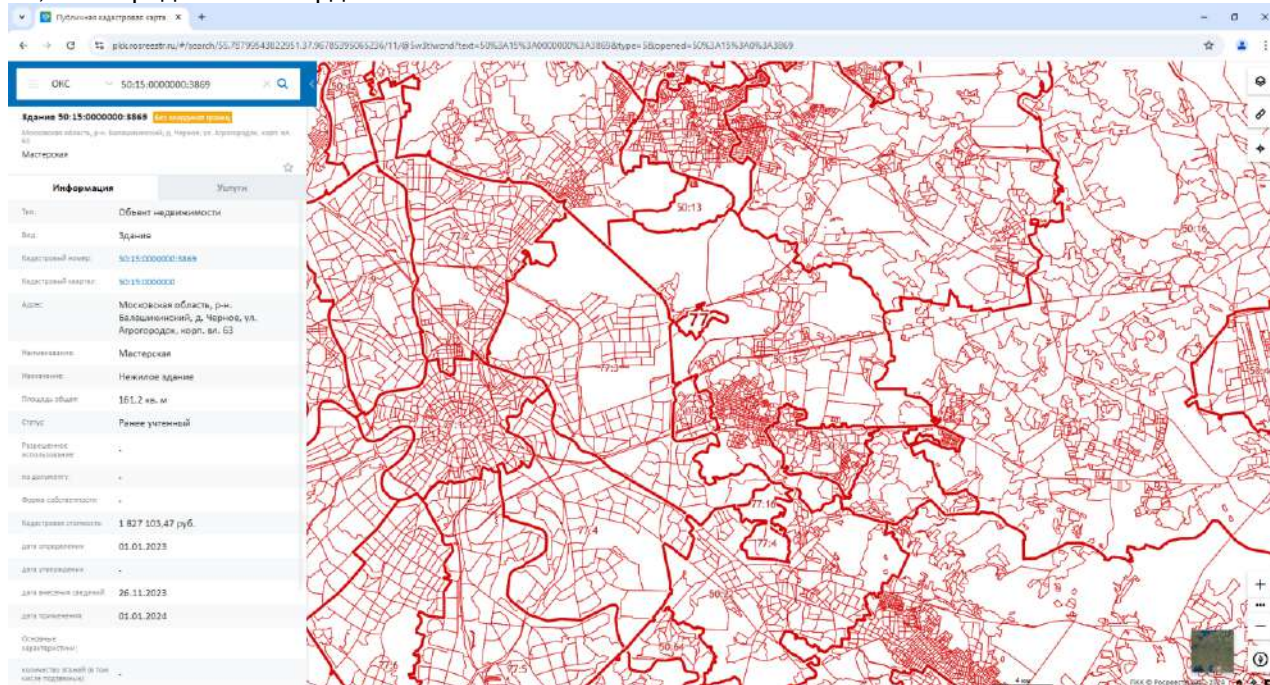
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3866 – нежилое здание: трансформаторная подстанция 5066, площадь 53,8 кв. м по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агрогородок, вл 63, без определения координат на местности:





Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0000000%3A3866&type=5>

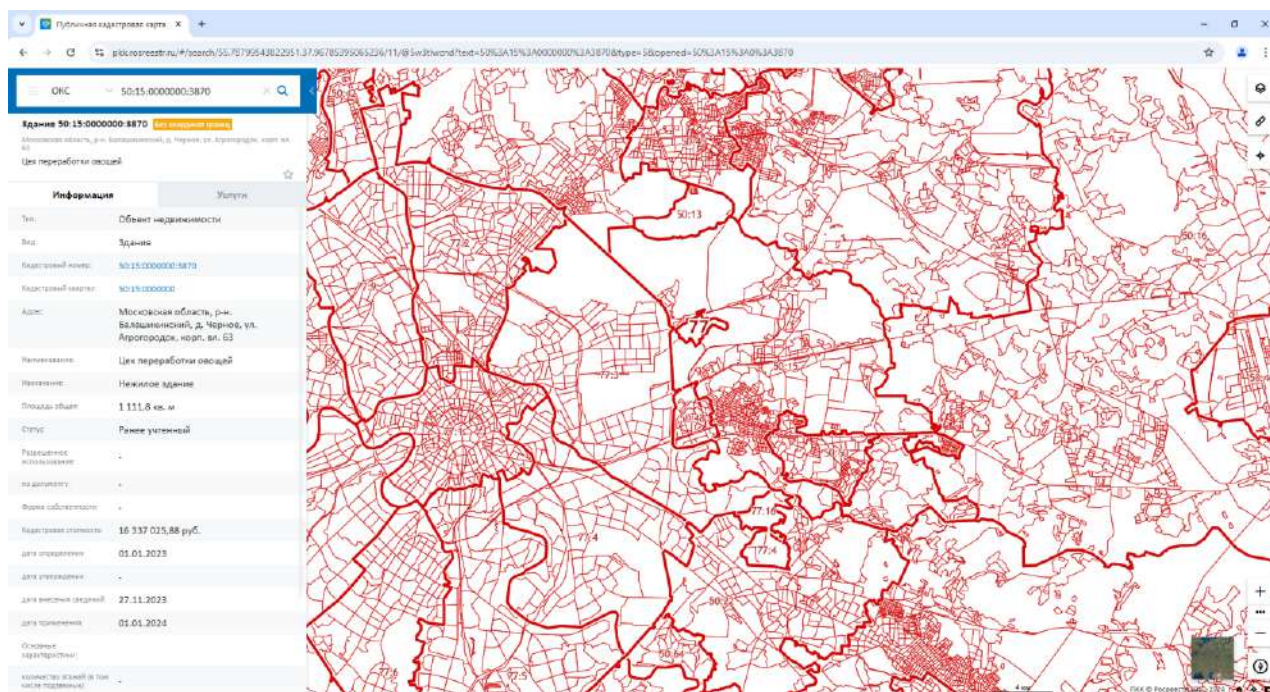
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3869 – нежилое здание: мастерская, площадь 161,2 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:



Источник: 1. <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0000000%3A3869&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3869>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3870 – нежилое здание: цех переработки овощей, площадь 1 111,8 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:

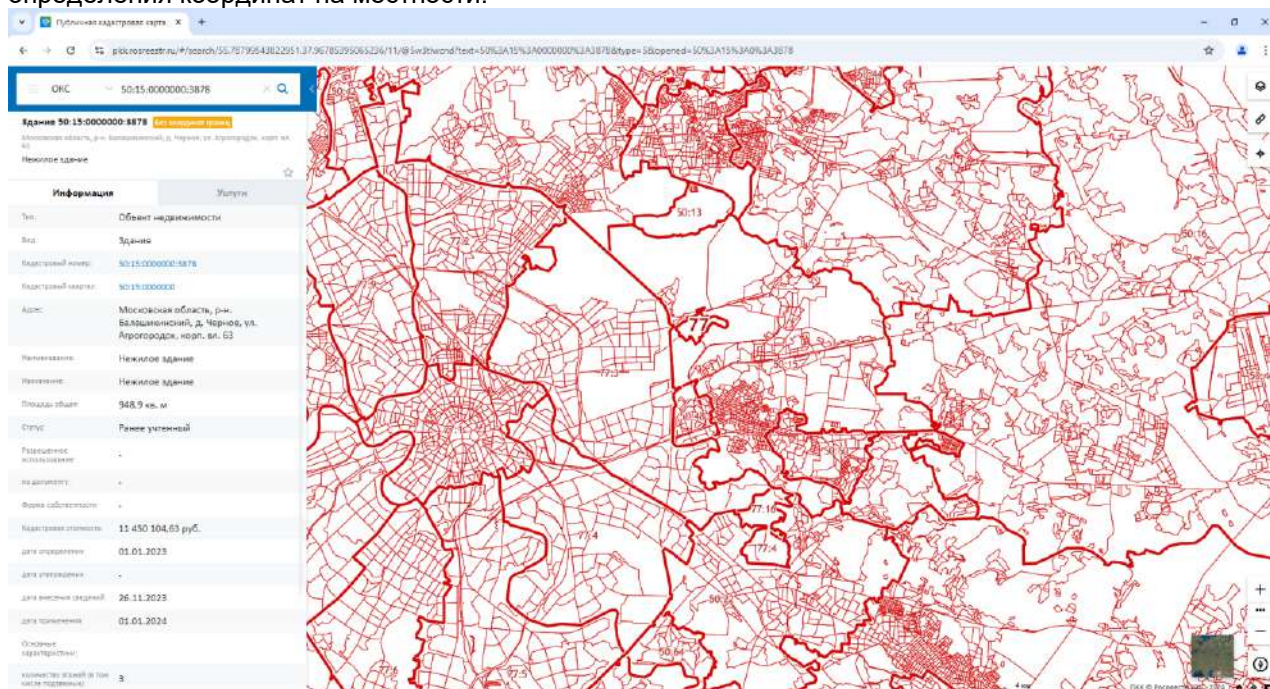




Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0000000%3A3870&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3870>

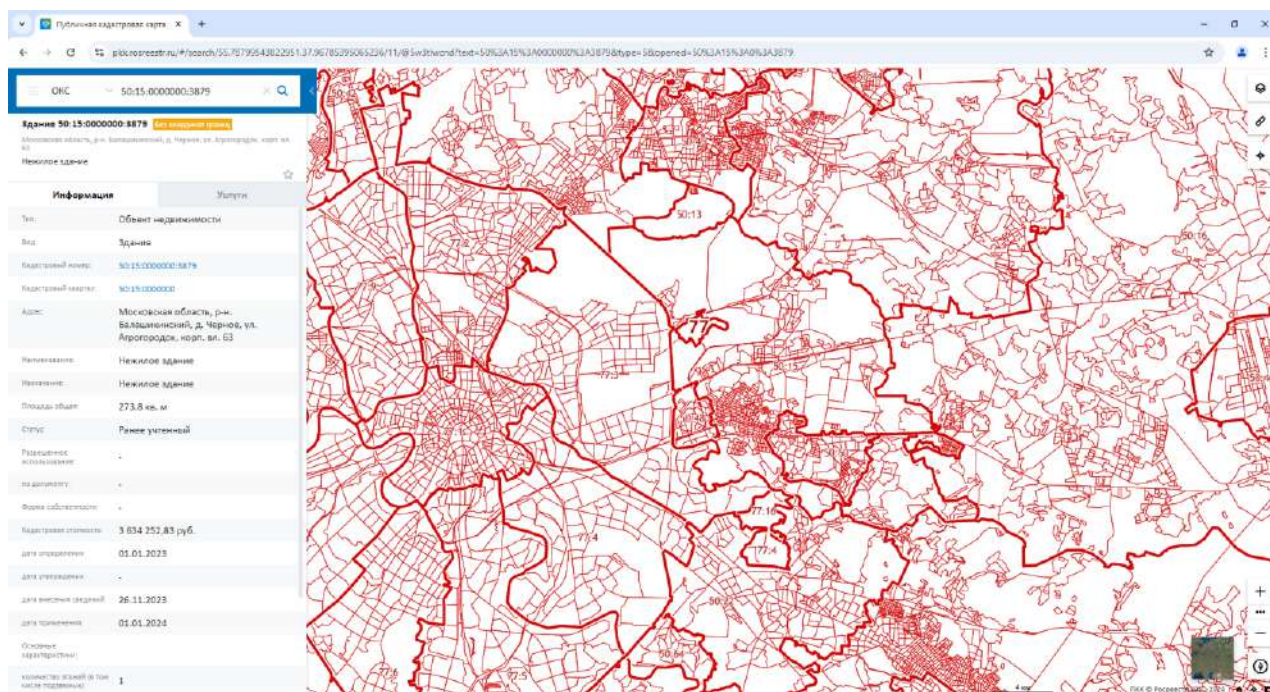
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3878 – нежилое здание, площадь 948,9 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0000000%3A3878&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3878>

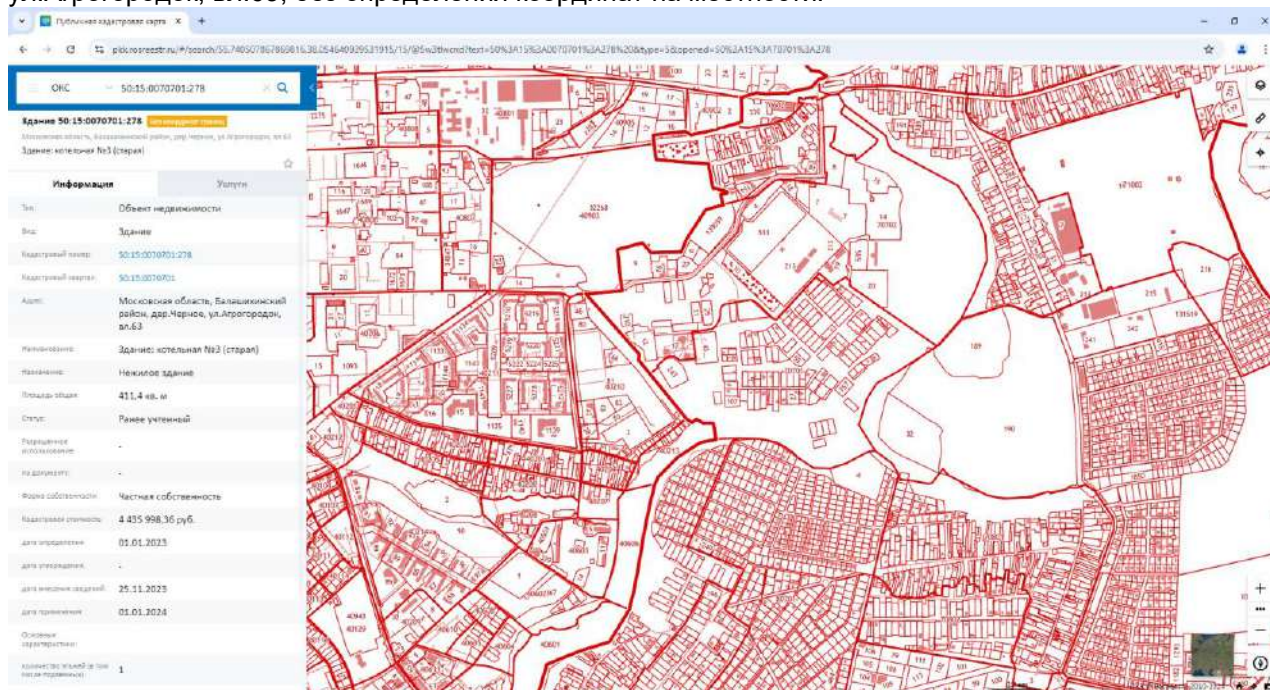
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3879 – нежилое здание, площадь 273,8 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78799543822951,37.96785395065236/11/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0000000%3A3879&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A3879>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0070701:278 – нежилое здание: котельная № 3 (старая), площадь 411,4 кв. м по адресу: Московская область, Балашихинский район, дер.Черное, ул.Агрогородок, вл.63, без определения координат на местности:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.740507867869816,38.054640939531915/15/@5w3tlwcn?text=50%3A15%3A0070701%3A278&type=5&opened=50%3A15%3A070701%3A278>

Исходя из анализа представленных выше данных и осмотра объекта оценки, оценщик сделал вывод о том, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:1092; 50:15:0000000:3864; 50:15:0000000:3865; 50:15:0000000:3866; 50:15:0000000:3869; 50:15:0000000:3870; 50:15:0000000:3878; 50:15:0000000:3879; 50:15:0070701:278 расположены по адресу отличному от адреса объекта оценки и не находятся (отсутствуют) в границах объекта оценки.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-20.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.

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 объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0000000:191	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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



2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект 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. 12.

Таблица 12.

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 августа 2024 г. (данные за сентябрь 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост **ВВП** составил +2,4% г/г после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора -0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост составил +4,2% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Август 2024 года».

4. Рост **объема строительных работ** в августе 2024 года в годовом выражении составил +0,1% г/г после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +6,9% после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,8% г/г.

5. Объем **оптовой торговли** в августе вырос на +0,8% г/г после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на +23,7% после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объем оптовой торговли увеличился на +8,7% г/г.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе был ниже уровня прошлого года на -14,7% г/г (в июле +5,2% г/г), что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -3,2% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство **мяса** выросло на +3,2% г/г, **молока** – на +0,4% г/г, **яиц** – на +0,1% г/г.

7. В августе 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на +1,4% г/г после +1,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до +1,6% после +0,9% месяцем ранее. При этом



существенно ускорился рост грузооборота по **автомобильному транспорту** до +8,7% г/г (+6,8% з/г в июле). В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,5% г/г.

8. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +4,7% г/г в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,2% после +19,1%. С исключением сезонности рост на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,0% г/г.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на +5,1% г/г в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +20,2% после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,2% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,0% г/г.

Объём платных услуг населению в августе вырос на +2,0% г/г после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – +10,3% после +12,2%. С учётом сезонности рост на +0,1% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года прирост составил +3,6% г/г.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до +13,0% г/г после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +26,4% после +28,5%. С исключением сезонного фактора +1,4% м/м SA. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на +8,5% г/г.

9. Инфляция в августе составила 9,05% г/г после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году 8,57% г/г (на 23 сентября 8,59% г/г). С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на 5,72%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил +10,0% г/г после +12,3% г/г в июле. В целом по промышленности в августе индекс вырос на +10,2% г/г после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда уровень безработицы третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в 2,4% от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** составил +18,0% г/г после +15,3% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +8,1% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 85 017 рублей. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,2% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.24	авг.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	4,2	2,4	3,5	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,2	-14,7	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	2,8	0,1	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	8,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,0	4,7	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,0	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,6	2,0	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	13,0	10,8	9,3	10,8	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,5	1,4	1,6	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	10,9 ¹	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-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	8,1	4,7	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	8,2	9,1 / 8,6 ²	9,1	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	16,1	10,2	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	33,1	10,5	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	13,2	10,0	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	янв.- авг.24	авг.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	9,2 ³	-	8,1	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	83 817 ³	-	85 017	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 ³	-	18,0	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 ¹	-	-	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 ¹	-	-	9,6	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,2	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.	76,0	76,4	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	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	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.	74,0	74,5	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	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,9	-18,8	-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	1,8	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	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	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	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	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь-июль 2024 г.² В августе / по состоянию на 30 сентября 2024 г.³ Январь-июль 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	янв.- авг.24	авг.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	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-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	0,5	-3,6	-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	1,5	4,6	-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	-2,5	-10,2	-6,0	-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	2,4	8,5	-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	8,1	4,7	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	4,9	3,2	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	4,4	2,8	-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	10,2	8,6	14,7	4,8	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,4	2,6	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	6,0	0,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,6	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,8	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	3,9	-6,1	-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	6,4	1,5	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	4,7	-2,3	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	6,5	3,9	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	11,0	3,6	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 кокша и нефтепродуктов	-2,7	1,1	-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	5,2	4,7	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	3,3	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	14,8	19,2	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	2,7	-1,6	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,6	-3,4	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.24	авг.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	5,1	1,9	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	8,6	1,5	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	0,0	-0,8	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	34,9	8,7	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	19,5	11,6	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	32,7	12,9	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	7,3	0,8	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	-3,1	-18,7	-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	21,8	3,4	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	23,7	32,7	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	5,8	-0,3	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	10,2	2,0	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	10,8	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	28,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,0	-2,6	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	3,4	0,2	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	1,2	-1,2	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

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/5e62e19d2f7e63a9a1e865a1cb9cbf35/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_2024_goda.pdf

О динамике промышленного производства август 2024 года

1. Индекс промышленного производства в августе вырос на +2,7% г/г после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: +9,4% после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на +0,8% м/м SA.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,5% г/г.

2. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: +4,7% г/г после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +17,9% после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на +0,7% м/м SA.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,1% г/г.

2.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил около 40% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в августе (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в августе остаются двузначными: +11,6% г/г после +14,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу рост на +55,5% после +74,8% в июле.

Практически все подотрасли комплекса нарастили объём выпуска. При этом в **производстве прочих транспортных средств и оборудования** прирост выпуска существенно ускорился – до +32,7% г/г после +5,2% г/г месяцем ранее (основной фактор – рост отгрузки железнодорожной техники).

По итогам 8 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +19,5% г/г.

2.2. Выпуск металлургического комплекса в августе вырос на +1,5% г/г после +8,2% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +16,5% после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,6% г/г.

2.3. Рост производства в пищевой промышленности в августе ускорился до +3,2% г/г после +0,9% г/г в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) за счёт увеличения **производства пищевых продуктов** (+2,8% г/г после -1,5% г/г месяцем ранее). В **производстве напитков** прирост выпуска сохранился на высоком уровне (+8,6% г/г после +14,7% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +9,9% после +10,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +4,9% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в августе также ускорился до +4,7% г/г после +4,3% г/г в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.). Увеличение выпуска наблюдается в производстве **химических веществ и продуктов** (+3,3% г/г после +1,6% г/г месяцем ранее) и в производстве лекарственных средств (+19,2% г/г после +20,5% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска был на уровне +13,3% после +14,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,2% г/г.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в августе вырос на +1,5% г/г после +4,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на +8,3% после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +6,4% г/г.



2.6. Положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора в августе внёс и **нефтеперерабатывающий комплекс** (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.), рост которого составил +1,1% г/г после -2,7% г/г в июле. К уровню двухлетней давности выпуск увеличился на +1,9% после -1,8% в июле.

В целом за 8 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила -2,7% г/г.

3. Добывающий сектор в августе вышел из зоны отрицательных значений – рост на +0,1% г/г после -2,2% г/г в июле. В частности, увеличилась **добыча металлических руд** – рост на +4,6% г/г после -1,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск в августе составил -1,4% после -3,9% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора добывающий сектор показал рост на +1,3% м/м SA.

По итогам 8 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила -0,4% г/г.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг. 24	авг. 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	4,5	2,7	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	-0,4	0,1	-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	0,5	-3,6	-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	1,5	4,6	-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	-2,5	-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	2,4	8,5	-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	8,1	4,7	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	4,9	3,2	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	4,4	2,8	-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	10,2	8,6	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	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,4	2,6	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	6,0	0,8	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	3,5	6,8	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 неё	3,9	-6,1	-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	6,4	1,5	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 неё	4,7	-2,3	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	6,5	3,9	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	11,0	3,6	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	-2,7	1,1	-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	5,2	4,7	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	3,3	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	14,8	19,2	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	2,7	-1,6	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	6,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг. 24	авг. 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	5,1	1,9	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	8,6	1,5	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	0,0	-0,8	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	34,9	8,7	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	19,5	11,6	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	32,7	12,9	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	7,3	0,8	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	-3,1	-16,7	-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	21,8	3,4	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	23,7	32,7	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	5,8	-0,3	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	10,2	2,0	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	10,8	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	4,0	-2,6	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	3,4	0,2	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	1,2	-1,2	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

* 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/f81f480121a7d983c63b9481e94fa6b6/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_avgust_2024_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.



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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2024 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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

Наименование показателя	июль 2024 г.	В % к		январь – июль 2024 г. в % к январю – июлю 2023 г.	Справочно		
		июлю 2023 года	июню 2024 г.		июль 2023 г. в % к		январь – июль 2023 г. в % к январю – июлю 2022 г.
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	114,2	109,0	111,8	119,3 ²⁾	99,2 ²⁾	113,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 698,8	116,1	105,6	113,5	121,1 ²⁾	89,0 ²⁾	131,5 ²⁾
обрабатывающие производства	509 356,8	123,4	101,3	125,5	126,8 ²⁾	98,8 ²⁾	117,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 760,6	119,5	101,1	108,4	110,5 ²⁾	96,6 ²⁾	113,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	18 035,2	116,7	112,0	110,9	143,7 ²⁾	100,0 ²⁾	126,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	66 634,9	101,3	114,7	99,7	88,7 ³⁾	110,3 ³⁾	89,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 103,1	140,6	76,9	102,1	76,0	72,8	72,8
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{4), 5)}	635 799,0	х	х	102,6	х	х	103,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	383 752,8	107,2	103,3	110,0	117,1	101,8	103,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	19 231,8	110,9	98,9	112,0	118,4	100,9	120,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	76 319,1	103,3	94,8	104,5	103,8	96,2	101,8
Индекс потребительских цен, %	х	108,8	101,3	107,5	107,0	100,7	107,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 752	52,8	98,5	50,1	59,0	96,2	71,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾							
номинальная, рублей	99 933,8	117,4	105,3	119,7	115,6	107,2	114,1
реальная	х	108,6	104,1	111,6	109,3	106,9	105,7

¹⁾ Здесь и далее 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 скорректированы за январь-декабрь 2023 г. и январь-июнь 2024 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получении годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент 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⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁵⁾ Данные за январь-июнь 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 2022 г.

⁶⁾ Данные за июль 2024 г., июль 2024 г. к июню 2023 г., июль 2024 г. к маю 2023 г., январь-июль 2024 г. к январю-июню 2023 г., июль 2023 г. к июню 2022 г., июль 2023 г. к маю 2023 г., январь-июль 2023 г. к январю-июню 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-июле%202024%20года».pdf>)

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

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



4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

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



позволяют разрабатывать и строить новые жилые комплексы на земельных участках с более высоким комфортом и качеством.

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

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

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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

Таким образом, роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области охватывает широкий спектр деятельности: от регулирования и контроля до поддержки



инвестиций и борьбы с незаконными сделками. Это позволяет обеспечить стабильное и эффективное функционирование рынка, а также создать благоприятные условия для развития инфраструктуры и привлечения инвестиций в регион.

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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

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

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

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

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

Недостатки:

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

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

Одним из основных направлений развития земельных участков является интенсивная застройка. В рамках этого направления происходит выделение и подготовка земельных участков под различные виды застройки: жилую, коммерческую, промышленную и т.д. Строительные компании активно ищут



новые земельные участки для своих проектов и проводят масштабные работы по их благоустройству и подготовке к строительству.

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

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

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.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 СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рб. 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 риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, наличности 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. Сочи, г. Анапа, г. Геленджик, 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 километров от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, 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.

Источники: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-qoda-1>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I полугодия 2024 г. представлены на рис. 7.

Московская область



Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I полугодия 2024 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 7 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-

¹ <https://www.statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20сентябрь.pdf>

техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (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 ит-отрасли.

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, высокие 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 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 жилья в новостройках 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 неустранимому 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, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидается своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных 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.statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20сентябрь.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. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	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. 14 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. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
вид разрешенного использования объекта	
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Володарского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Рязанское, Новорязанское, Егорьевское, Володарское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
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. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

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



Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 32	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 2	Московская область, Ленинский г.о., с. Остров
Объект 3	Московская область, р-н Пушкинский, г.п. Черкизово, восточнее п.г.т. Черкизово
Объект 4	Московская область, р-н Раменский, д. Сельцо
Объект 5	Московская область, р-н Павлово-Посадский, 570 м западнее д. Евсеево, участок №236-1
Объект 6	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40
Объект 7	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11
Объект 8	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №23
Объект 9	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"
Объект 10	Московская область, Раменский г.о., д. Сидорово
Объект 11	Московская область, Сергиево-Посадский г.о., с. Морозово
Объект 12	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера
Объект 13	Московская область, р-н Воскресенский, в районе п. Белоозерский
Объект 14	Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское
Объект 15	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево
Объект 16	Московская область, р-н Ногинский, с. Стромьинь
Объект 17	Московская область, р-н. Раменский, д. Сельцо
Объект 18	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
Объект 19	Московская область, Богородский г.о., д. Булгаково
Объект 20	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лозовское, вблизи деревни Куроедово
Объект 21	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, с/о Митинский, в районе д. Филимоново
Объект 22	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево
Объект 23	Московская область, Раменский г.о., территориальное управление Чулковское
Объект 24	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15 (Богородский г.о., Электроугли, д. Большое Васильево)
Объект 25	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №25 (Богородский г.о., Электроугли)
Объект 26	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №28 (Богородский г.о., Электроугли)
Объект 27	Московская область, г.Раменское, 6 км автодороги ММК - Раменское, уч.№1
Объект 28	Московская область, р-н Пушкинский, порядка 150 м на север от ориентира д.Аксенки
Объект 29	Московская область, р-н Щелковский, АОЗТ "Щёлковская птицефабрика" (г.о. Лосино-Петровский, пос. Аничково)
Объект 30	Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель, «Колхоз им. Ленина»
Объект 31	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №13
Объект 32	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, в р-не дер. Киримово

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

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



Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 50 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 13	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 57 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Володарское ш., 22 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 16	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 55 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 18	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 49 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 20	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 54 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 49 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 23	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 23 км от МКАД
Объект 24	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 22 км от МКАД
Объект 25	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 29 км от МКАД
Объект 26	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 29 км от МКАД
Объект 27	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 40 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 31 км от МКАД
Объект 29	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 22 км от МКАД
Объект 30	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 18 км от МКАД
Объект 31	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 32	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 52 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 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	35 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	130 305	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	165 858	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	7 574	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	251 979	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	721 131	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	802 611	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	329 619	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	448 530	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	99 284	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	15 360	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	27 199	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	83 970	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	370 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	227 442	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	41 068	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	1 415 394	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	40 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	141 450	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	83 970	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	19 092	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	18 637	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	130 876	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	343 647	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	2 831 196	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 28	203 631	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	60 698	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	5 475	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	419 037	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	315 952	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 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 19	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 20	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 21	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 22	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 23	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 24	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 25	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 26	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 27	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 28	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 29	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 30	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 31	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 32	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	14 500 000	592
Объект 2	55 000 000	1 536
Объект 3	150 000 000	1 151
Объект 4	199 029 600	1 200
Объект 5	1 050 000	139
Объект 6	175 000 000	695
Объект 7	499 999 999	693
Объект 8	560 000 000	698
Объект 9	245 555 555	745
Объект 10	25 520 000	57
Объект 11	4 960 000	50
Объект 12	47 000 000	3 060
Объект 13	27 500 000	1 011
Объект 14	55 000 000	2 245
Объект 15	29 950 000	357



Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 16	37 000 000	100
Объект 17	227 400 000	1 000
Объект 18	11 000 000	268
Объект 19	750 000 000	530
Объект 20	5 000 000	125
Объект 21	18 400 000	130
Объект 22	28 000 000	333
Объект 23	16 500 000	864
Объект 24	20 000 000	1 073
Объект 25	95 555 555	730
Объект 26	255 555 555	744
Объект 27	3 122 396 910	1 103
Объект 28	200 000 000	982
Объект 29	120 000 000	1 977
Объект 30	16 261 000	2 970
Объект 31	315 000 000	752
Объект 32	47 250 000	150
	мин	50
	макс	3 060
	среднее	877
	медиана	737
	стандартное отклонение	771

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

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 50 руб./кв. м до 3 060 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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



В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 7 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. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в



модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ 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. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)	представлены в табл. 17	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	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».

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
				характеристики «удаление от МКАД».	данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	19	от 12 до 57	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	395 397,0	от 5 475 до 2 831 196	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электрооснабжение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	нет (коммуникации по границе)	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 19	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.



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 движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река	представлена в табл. 22	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 31 оферта. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,11).

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

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета.

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

- категория объекта (характеристика вида использования);

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)



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

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

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

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

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

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

1. Данные исследования представлены в издании «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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 26.

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 (МКС)			
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 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИКС)			
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 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 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 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 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	0,88
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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 27).



Таблица 27.
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 коммуникаций, 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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки 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. 28.

Таблица 28.

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



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

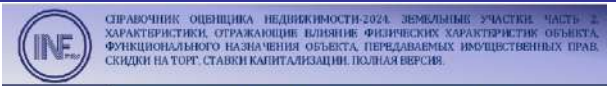
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	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	-	-	-



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	-	-	-

Источник: 1. «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. 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. 29.



Таблица 29.

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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки 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. 30.

Таблица 30.

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 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (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 июле и декабре.									

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 31.



Таблица 31.

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

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под индустриальную застройку					
	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под жилую застройку					
	Областной центр	1,00	1,21	1,39	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 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82 - 0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72 - 0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50 - 0,57

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку					
	Областной центр	1,00	1,22	1,36	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	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.

		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Земельные участки под объекты рекреации					
	Областной центр	1,00	1,20	1,36	1,56	1,87
	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

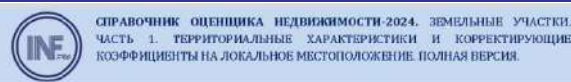
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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



Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному 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 дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,87	0,85 - 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	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00



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	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,15	1,17	1,35	1,33	1,40
Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
Зоны автомагистралей	0,84	0,86	1,00	1,13	1,12	1,17
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

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	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,16	1,16	1,15	1,36
Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	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. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области



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	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1,00	1,05	1,01	1,04	1,03	1,08	1,06	1,01	1,00	1,00
10-20	0,94	1,00	1,03	1,06	1,05	1,08	1,06	1,01	1,00	1,00
20-30	0,92	0,91	1,00	1,04	1,03	1,07	1,05	1,00	1,00	1,00
30-40	0,71	0,87	1,00	1,11	1,10	1,16	1,14	1,01	1,00	1,00
40-50	0,64	0,79	0,90	1,00	1,08	1,16	1,14	1,01	1,00	1,00
50-60	0,59	0,73	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,01	1,00	1,00
60-70	0,55	0,68	0,78	0,88	0,95	1,00	1,06	1,01	1,00	1,00
70-80	0,52	0,64	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,01	1,00
80-90	0,50	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,00
>90	0,59	0,67	0,75	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,05	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	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1,00	1,05	1,01	1,04	1,03	1,08	1,06	1,01	1,00	1,00
10-20	0,94	1,00	1,03	1,06	1,05	1,08	1,06	1,01	1,00	1,00
20-30	0,75	1,00	1,21	1,39	1,55	1,71	1,85	1,98	1,98	1,98
30-40	0,62	0,83	1,00	1,15	1,29	1,41	1,53	1,64	1,75	1,75
40-50	0,54	0,72	0,87	1,00	1,12	1,23	1,33	1,43	1,52	1,52
50-60	0,64	0,78	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,44	1,44
60-70	0,59	0,71	0,81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,32	1,32
70-80	0,54	0,65	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14	1,21	1,21
80-90	0,50	0,61	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,12
>90	0,57	0,68	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,12



Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
объект оценки	<10	1.00	1.49	1.79						
	10-20	0.67	1.00	1.20	1.36	1.49	1.60	1.70	1.79	1.87
	20-30	0.56	0.83	1.00	1.13	1.24	1.33	1.41	1.49	1.56
	30-40		0.74	0.89	1.00	1.10	1.18	1.25	1.32	1.38
	40-50			0.67	0.81	0.91	1.00	1.08	1.14	1.20
	50-60				0.62	0.75	0.85	0.93	1.00	1.06
	60-70					0.59	0.71	0.80	0.88	0.94
	70-80						0.56	0.67	0.76	0.83
	80-90							0.53	0.64	0.73
	>90								0.51	0.62

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.

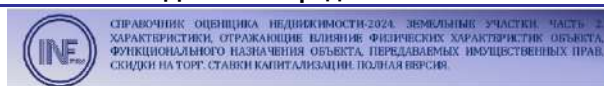
1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. 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. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков



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.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.35	1.60	1.80	1.94				
	50-100	0.74	1.00	1.18	1.33	1.44	1.83	1.80	1.65	1.70
	100-200	0.63	0.84	1.00	1.12	1.22	1.29	1.26	1.40	1.44
	200-300	0.50	0.75	0.89	1.00	1.08	1.15	1.20	1.25	1.28
	300-400	0.51	0.69	0.82	0.92	1.00	1.06	1.11	1.15	1.18
	400-500		0.65	0.77	0.87	0.94	1.00	1.04	1.09	1.11
	500-600		0.63	0.74	0.83	0.90	0.96	1.00	1.04	1.07
	600-700		0.60	0.71	0.80	0.89	0.92	0.96	1.00	1.02
	700-800		0.59	0.70	0.78	0.85	0.90	0.94	0.98	1.00
	800-900		0.57	0.68	0.76	0.83	0.88	0.92	0.95	0.98

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

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
объект оценки	<50	1.00								
	50-100	0.77	1.00	1.15	1.24	1.45	1.55	1.62	1.69	1.75
	100-200	0.65	0.84	1.00	1.13	1.23	1.31	1.37	1.43	1.48
	200-300	0.57	0.75	0.88	1.00	1.09	1.15	1.21	1.25	1.31
	300-400	0.53	0.69	0.81	0.92	1.00	1.06	1.12	1.16	1.20
	400-500		0.65	0.77	0.87	0.94	1.00	1.05	1.08	1.13
	500-600		0.62	0.73	0.83	0.90	0.95	1.00	1.04	1.08
	600-700		0.59	0.70	0.79	0.86	0.91	0.95	1.00	1.04
	700-800		0.57	0.68	0.77	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00
	800-900		0.55	0.66	0.74	0.81	0.85	0.90	0.94	0.97

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



Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,98	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. 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
объект оценки	<10	1.00	1.30	1.48	1.60	1.59	1.77	1.83	1.85	1.93
	10-30	0.77	1.00	1.14	1.23	1.30	1.35	1.41	1.45	1.53
	30-50	0.67	0.88	1.00	1.08	1.14	1.19	1.23	1.27	1.30
	50-70	0.62	0.81	0.93	1.00	1.06	1.10	1.14	1.17	1.20
	70-90	0.59	0.77	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14
	90-110	0.57	0.74	0.84	0.91	0.96	1.00	1.04	1.07	1.09
	110-130	0.55	0.71	0.81	0.88	0.93	0.97	1.00	1.02	1.06
	130-150	0.53	0.69	0.79	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03
	150-170	0.52	0.67	0.77	0.83	0.88	0.91	0.95	0.97	1.00
	>170	0.50	0.65	0.75	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 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	150-170	>170
объект оценки										
<10	1,00	1,47	1,79							
10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37
70-90		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
90-110		0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
110-130		0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
130-150		0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
150-170		0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
>170		0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

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
объект оценки					
<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 сегментам⁴.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,26	1,48	1,61	1,73	1,82	1,90	1,95		
50-100	0,50	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,68
100-200	0,29	0,56	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,39	1,42
200-300	0,22	0,38	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28
300-400	0,18	0,33	0,84	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20
400-500	0,15	0,28	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15
500-600	0,13	0,26	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,02	1,06	1,09
600-700	0,11	0,23	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,08
700-800	0,10	0,22	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,02
800-900	0,09	0,21	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00
>900	0,08	0,19	0,70	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,96	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

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	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,47	1,84							
50-100	0,68	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		0,68	0,85	1,00	1,11	1,19	1,26	1,32	1,38	1,43
300-400		0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25	1,29
400-500		0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20
500-600		0,54	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13
600-700		0,52	0,65	0,76	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			0,60	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	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 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 сегментам⁴.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки										
<50	1,00	1,33	1,58	1,75	1,89					
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73
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		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	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
объект оценки										
<50	1,00	1,46	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		0,64	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29
400-500		0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20
500-600		0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13
600-700		0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
700-800		0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
800-900			0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00
>900			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	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
объект оценки					
<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 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 жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки										
<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	1,28
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 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 жилищно-застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки											
<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	1,16	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	0,85	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	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,29	1,56	1,85	
1-2,5	0,78	1,00	1,21	1,44	1,57
2,5-5	0,64	0,83	1,00	1,19	1,30
5-10	0,54	0,70	0,84	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	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 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	800-900	>900
объект оценки											
<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	1,74	1,78
100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,02	1,04	1,07
700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,75	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

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

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	>900
объект оценки											
<50	1,00										
50-100	0,70	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	1,65	1,71
200-300		0,69	0,86	1,00	1,10	1,19	1,29	1,32	1,37	1,42	1,47
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33
400-500		0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24
500-600		0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,65	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900		0,48	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900		0,46	0,58	0,68	0,75	0,81	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00

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

Источник: 1. «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. 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.

**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	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,41	1,69	1,90							
50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,68	1,71	1,75	1,79
100-200	0,59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33
300-400		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,18	1,20	1,23
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,13	1,16
500-600		0,62	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11
600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,68	0,77	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

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	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,26	1,48	1,62	1,74	1,83	1,91	1,97			
50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65	1,69
100-200	0,69	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43	1,46
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28	1,32
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	0,95	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		0,49	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
>900		0,49	0,68	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

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	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,33	1,59	1,86	
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40	1,57
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,32
5-10	0,54	0,72	0,85	1,00	1,12
>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник: оценка 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 ⁵		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
объект оценки	<1500	1,00	0,83	0,73	0,66	0,57	0,53
	1500-3000	1,21	1,00	0,88	0,79	0,69	0,65
	3000-6000	1,37	0,88	1,00	0,90	0,78	0,74
	6000-10000	1,52	0,79	0,90	1,00	0,87	0,83
	10000-25000	1,75	0,69	0,78	0,87	1,00	0,93
	>25000	1,87	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (домашнего назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
объект оценки	<1500	1,00	0,83	0,73	0,66	0,57	0,53
	1500-3000	1,21	1,00	0,88	0,79	0,69	0,65
	3000-6000	1,37	0,88	1,00	0,90	0,78	0,74
	6000-10000	1,52	0,79	0,90	1,00	0,87	0,83
	10000-25000	1,75	0,69	0,78	0,87	1,00	0,93
	>25000	1,87	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	1,66
объект оценки	<1500	1,00	0,81	0,70	0,63	0,57	0,53
	1500-3000	1,24	1,00	0,87	0,78	0,69	0,65
	3000-6000	1,42	0,87	1,00	0,90	0,81	0,77
	6000-10000	1,59	0,78	0,90	1,00	0,90	0,86
	10000-25000	1,66	0,69	0,81	0,90	1,00	0,93
	>25000	1,66	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

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

Справочник: оценка 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	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	1,45
объект оценки	<1500	1,00	0,86	0,77	0,68	0,61	0,58
	1500-3000	1,17	1,00	0,90	0,81	0,74	0,70
	3000-6000	1,29	0,90	1,00	0,92	0,83	0,79
	6000-10000	1,40	0,81	0,92	1,00	0,92	0,87
	10000-25000	1,45	0,74	0,83	0,92	1,00	0,93
	>25000	1,45	0,70	0,79	0,87	0,93	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
объект оценки	<1500	1,00	0,82	0,72	0,64	0,58	0,54
	1500-3000	1,22	1,00	0,88	0,78	0,70	0,66
	3000-6000	1,39	0,88	1,00	0,90	0,81	0,77
	6000-10000	1,55	0,78	0,90	1,00	0,90	0,86
	10000-25000	1,62	0,70	0,81	0,90	1,00	0,93
	>25000	1,62	0,66	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
объект оценки	<1500	1,00	0,82	0,72	0,64	0,58	0,54
	1500-3000	1,22	1,00	0,88	0,78	0,70	0,66
	3000-6000	1,39	0,88	1,00	0,90	0,81	0,77
	6000-10000	1,55	0,78	0,90	1,00	0,90	0,86
	10000-25000	1,62	0,70	0,81	0,90	1,00	0,93
	>25000	1,62	0,66	0,74	0,83	0,93	1,00

Справочник: оценка 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					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	1,47
объект оценки	<1500	1,00	0,85	0,77	0,68	0,61	0,58
	1500-3000	1,17	1,00	0,90	0,81	0,74	0,70
	3000-6000	1,30	0,90	1,00	0,92	0,83	0,79
	6000-10000	1,42	0,81	0,92	1,00	0,92	0,87
	10000-25000	1,47	0,74	0,83	0,92	1,00	0,93
	>25000	1,47	0,70	0,79	0,87	0,93	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					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	1,47
объект оценки	<1500	1,00	0,85	0,77	0,68	0,61	0,58
	1500-3000	1,17	1,00	0,90	0,81	0,74	0,70
	3000-6000	1,30	0,90	1,00	0,92	0,83	0,79
	6000-10000	1,42	0,81	0,92	1,00	0,92	0,87
	10000-25000	1,47	0,74	0,83	0,92	1,00	0,93
	>25000	1,47	0,70	0,79	0,87	0,93	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,21	1,37	1,52	1,74	1,87
объект оценки	<1500	1,00	0,83	0,73	0,66	0,57	0,53
	1500-3000	1,21	1,00	0,88	0,79	0,69	0,65
	3000-6000	1,37	0,88	1,00	0,90	0,78	0,74
	6000-10000	1,52	0,79	0,90	1,00	0,87	0,83
	10000-25000	1,74	0,69	0,78	0,87	1,00	0,93
	>25000	1,87	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00

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

Справочник: оценка 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	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,22	1,40	1,56	1,63	1,63
объект оценки	<1500	1,00	0,82	0,72	0,64	0,58	0,54
	1500-3000	1,22	1,00	0,88	0,78	0,70	0,66
	3000-6000	1,40	0,88	1,00	0,90	0,81	0,77
	6000-10000	1,56	0,78	0,90	1,00	0,90	0,86
	10000-25000	1,63	0,70	0,81	0,90	1,00	0,93
	>25000	1,63	0,66	0,74	0,83	0,93	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах миллионниках		Площадь, кв.м					
		аналог					
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
		1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1,62
объект оценки	<1500	1,00	0,82	0,72	0,64	0,58	0,54
	1500-3000	1,22	1,00	0,88	0,78	0,70	0,66
	3000-6000	1,39	0,88	1,00	0,90	0,81	0,77
	6000-10000	1,55	0,78	0,90	1,00	0,90	0,86
	10000-25000	1,62	0,70	0,81	0,90	1,00	0,93
	>25000	1,62	0,66	0,74	0,83	0,93	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. 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.		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,23
	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		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

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

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

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:

$$C = b \cdot S^a$$

С – 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 StatRliet 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	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,22}$
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	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,23}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	$K_s = (S_0/Sa)^{-0,29}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник: 1. <https://www.statrliet.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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

В табл. 37 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 37.

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 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 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	0,88	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 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 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

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

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

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



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 центральное).

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 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 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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,18
		0,85	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	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00
	не обеспечен канализацией		

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	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,35
	не обеспечен канализацией	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.

Коммуникация		аналог											
Объект оценки	Отсутствует	Э	Г	В	К	ЭГ	ЭВ	ГВ	ГК	ВК	ЭГВ	ЭГК	ЭГВК
	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-26%	-29%	-27%	-29%	-30%	-45%	-45%
Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%	-40%
Г	16%	-1%	0%	-1%	-4%	-16%	-16%	-18%	-15%	-17%	-19%	-40%	-40%
В	16%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%	-39%
К	21%	2%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-15%	-12%	-14%	-15%	-38%	-38%
ЭГ	33%	16%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%	-29%
ЭВ	33%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%	-29%
ЭГВ	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%	-27%
ГВ	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-20%	-20%
ГК	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-20%	-20%
ВК	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%	-28%
ЭГВК	55%	46%	48%	44%	41%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%	0%

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

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

Таблица 38.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

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

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

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

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64¹⁹

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

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 39.



Таблица 39.

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 подведены 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 подключения 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.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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки 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. 40.

Таблица 40.

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 изъятием рельефа (заболоченность, склон 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 изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,81
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,83
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	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 изъятием
объект оценки	1,00	1,24
рельеф с изъятием	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 изъятием
объект оценки	1,00	1,27
рельеф с изъятием	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 изъятием
объект оценки	1,00	1,28
рельеф с изъятием	0,78	1,00

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00

9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584a

Страница 85 из 247

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	0,69 - 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 StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельная участии 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 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 окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,10	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 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. Удельная рельеф местности равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, который 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 выйдет 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. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://www.statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-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.

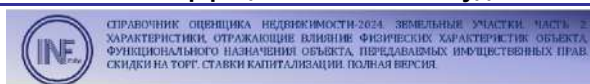
1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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 границы 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	1,00	1,09
неправильная форма	0,92	1,00

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	1,00	1,01
неправильная форма	0,99	1,00

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	1,00	1,11
неправильная форма	0,90	1,00

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00

9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584a

Страница 87 из 247

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. 42.

Таблица 42.

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. 43, 44.

Таблица 43.

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 44.

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 земель населенных пунктов, земель населенных пунктов (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 достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вырванными 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	1,08	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 застройки территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образующих отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Угловая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-qoda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

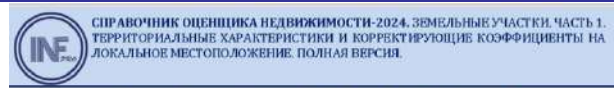
Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 45.



Таблица 45.

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. 46.



Таблица 46.

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:

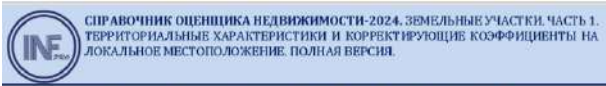
Итоги расчета: СтатРиалт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	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/д 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 неохраемой 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 неохраемой 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 неохраемой 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 неохраемой 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 неохраемой 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 цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 7 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 Договора 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 «сельскохозяйственное производство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.



Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 47.

Таблица 47.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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



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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в 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 является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды.		
	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды).	Метод использовать целесообразно	
	Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.		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.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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



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

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует 20 лет начиная с 26.07.2024 г., т.е. до 26.07.2044 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 238 месяцев ((26.07.2044 - 04.10.2024)/365*12=238) или 19,83 года.

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

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

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

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

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 г.

Размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$(1,2 * 0,3 * K / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%,$$

где:

К – кадастровая стоимость земельного участка;

1,2 – ставка НДС;

Н – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

Таким образом, размер ежемесячной арендной платы за пользование объектом, без учета НДС, будет рассчитывается по формуле:



$$A=(0,3*K/12)/100,$$

где:

К – кадастровая стоимость земельного участка.

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

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

Размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

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

где:

0,3 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определялся как разность между доходами и операционными расходами.

Из представленных выше формул видно, что величина дохода - ежемесячной арендной платы, без учета НДС, равна значению операционных расходов - ежемесячному земельному налогу.

Таким образом, величина арендных платежей равна величине уплачиваемых налогов, т.е. чистый операционный доход от использования оцениваемого земельного участка составляет 0 руб. (отсутствует).

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений (Договора аренды). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

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

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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



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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик 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 30 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение 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_{3y} - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования - разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);



- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественной характеристики вида использования объектов-аналогов «категория объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

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

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

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

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;



- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественной характеристики «категория объекта».

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «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. 49.

Таблица 49.

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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (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 июле и декабре.

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 50.



Таблица 50.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория объекта
Объект 1	14 500 000	-13,5	12 542 500	30	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	55 000 000	-13,5	47 575 000	12	35 800	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	150 000 000	-13,5	129 750 000	13	130 305	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	199 029 600	-13,5	172 160 604	16	165 858	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	1 050 000	-13,5	908 250	53	7 574	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	175 000 000	-13,5	151 375 000	27	251 979	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	499 999 999	-13,5	432 499 999	23	721 131	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	560 000 000	-13,5	484 400 000	27	802 611	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	245 555 555	-13,5	212 405 555	22	329 619	рядом водоем	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	25 520 000	-13,5	22 074 800	50	448 530	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 11	4 960 000	-13,5	4 290 400	50	99 284	рядом водоем	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	47 000 000	-13,5	40 655 000	15	15 360	по границе водоем	земли населенных пунктов
Объект 13	27 500 000	-13,5	23 787 500	57	27 199	водоем на участке	земли населенных пунктов
Объект 14	55 000 000	-13,5	47 575 000	22	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	29 950 000	-13,5	25 906 750	43	83 970	нет	земли населенных пунктов
Объект 16	37 000 000	-13,5	32 005 000	55	370 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	227 400 000	-13,5	196 701 000	21	227 442	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 18	11 000 000	-13,5	9 515 000	49	41 068	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 19	750 000 000	-13,5	648 750 000	26	1 415 394	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	5 000 000	-13,5	4 325 000	54	40 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 21	18 400 000	-13,5	15 916 000	49	141 450	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	28 000 000	-13,5	24 220 000	43	83 970	нет	земли населенных пунктов
Объект 23	16 500 000	-13,5	14 272 500	23	19 092	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	20 000 000	-13,5	17 300 000	22	18 637	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 25	95 555 555	-13,5	82 655 555	29	130 876	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	255 555 555	-13,5	221 055 555	29	343 647	нет	земли сельскохозяйственного назначения



Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория объекта
Объект 27	3 122 396 910	-13,5	2 700 873 327	40	2 831 196	водоем на участке	земли населенных пунктов
Объект 28	200 000 000	-13,5	173 000 000	31	203 631	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 29	120 000 000	-13,5	103 800 000	22	60 698	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 30	16 261 000	-13,5	14 065 765	18	5 475	водоем на участке	земли населенных пунктов
Объект 31	315 000 000	-13,5	272 475 000	27	419 037	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 32	47 250 000	-13,5	40 871 250	52	315 952	нет	земли сельскохозяйственного назначения

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 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 СтатИельт 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 земель населенных пунктов 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 вырванными или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопленные, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с урванным грунтовыми водами, 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	1,10	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%), 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, возникает сложность 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 затоплен 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.statielt.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 поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

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

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

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

$$П = \left(\frac{1,18}{1} - 1 \right) * 100\% = 18\%$$

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

$$П = \left(\frac{1,18}{1,18} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов № 12 (у которого река по границе участка) и № 13, 27 и 30 (у которых водоемы в границах участка), составит:

$$П = \left(\frac{1,18}{1,31} - 1 \right) * 100\% = -10\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на наличие факторов ограничения использования, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория
Объект 1	12 542 500	18	14 800 150	604	30	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	47 575 000	18	56 138 500	1 568	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	129 750 000	0	129 750 000	996	13	130 305	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	172 160 604	0	172 160 604	1 038	16	165 858	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	908 250	18	1 071 735	142	53	7 574	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	151 375 000	18	178 622 500	709	27	251 979	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	432 499 999	18	510 349 999	708	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	484 400 000	18	571 592 000	712	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	212 405 555	0	212 405 555	644	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	22 074 800	18	26 048 264	58	50	448 530	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 11	4 290 400	0	4 290 400	43	50	99 284	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	40 655 000	-10	36 589 500	2 382	15	15 360	земли населенных пунктов
Объект 13	23 787 500	-10	21 408 750	787	57	27 199	земли населенных пунктов
Объект 14	47 575 000	18	56 138 500	2 291	22	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	25 906 750	18	30 569 965	364	43	83 970	земли населенных пунктов
Объект 16	32 005 000	18	37 765 900	102	55	370 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	196 701 000	18	232 107 180	1 021	21	227 442	земли сельскохозяйственного назначения



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на наличие факторов ограничения использования, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория
Объект 18	9 515 000	0	9 515 000	232	49	41 068	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 19	648 750 000	18	765 525 000	541	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	4 325 000	18	5 103 500	128	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 21	15 916 000	18	18 780 880	133	49	141 450	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	24 220 000	18	28 579 600	340	43	83 970	земли населенных пунктов
Объект 23	14 272 500	18	16 841 550	882	23	19 092	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	17 300 000	18	20 414 000	1 095	22	18 637	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 25	82 655 555	18	97 533 555	745	29	130 876	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	221 055 555	18	260 845 555	759	29	343 647	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 27	2 700 873 327	-10	2 430 785 994	859	40	2 831 196	земли населенных пунктов
Объект 28	173 000 000	18	204 140 000	1 002	31	203 631	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 29	103 800 000	18	122 484 000	2 018	22	60 698	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 30	14 065 765	-10	12 659 189	2 312	18	5 475	земли населенных пунктов
Объект 31	272 475 000	18	321 520 500	767	27	419 037	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 32	40 871 250	18	48 228 075	153	52	315 952	земли сельскохозяйственного назначения

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. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,73
Площадь	-0,12
Категория	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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



- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,73);

Такая характеристика, как «площадь», может использоваться в качестве вспомогательного фактора, т.к. для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,12).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория объекта	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	30	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	604
Объект 2	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения	1 568
Объект 3	13	130 305	земли сельскохозяйственного назначения	996
Объект 4	16	165 858	земли сельскохозяйственного назначения	1 038
Объект 5	53	7 574	земли сельскохозяйственного назначения	142
Объект 6	27	251 979	земли сельскохозяйственного назначения	709
Объект 7	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения	708
Объект 8	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения	712
Объект 9	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения	644
Объект 10	50	448 530	земли сельскохозяйственного назначения	58
Объект 11	50	99 284	земли сельскохозяйственного назначения	43
Объект 12	15	15 360	земли населенных пунктов	2 382
Объект 13	57	27 199	земли населенных пунктов	787
Объект 14	22	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	2 291
Объект 15	43	83 970	земли населенных пунктов	364
Объект 16	55	370 000	земли сельскохозяйственного назначения	102
Объект 17	21	227 442	земли сельскохозяйственного назначения	1 021
Объект 18	49	41 068	земли сельскохозяйственного назначения	232
Объект 19	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения	541
Объект 20	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	128
Объект 21	49	141 450	земли сельскохозяйственного назначения	133
Объект 22	43	83 970	земли населенных пунктов	340
Объект 23	23	19 092	земли сельскохозяйственного назначения	882
Объект 24	22	18 637	земли сельскохозяйственного назначения	1 095
Объект 25	29	130 876	земли сельскохозяйственного назначения	745
Объект 26	29	343 647	земли сельскохозяйственного назначения	759
Объект 27	40	2 831 196	земли населенных пунктов	859
Объект 28	31	203 631	земли сельскохозяйственного назначения	1 002
Объект 29	22	60 698	земли сельскохозяйственного назначения	2 018
Объект 30	18	5 475	земли населенных пунктов	2 312
Объект 31	27	419 037	земли сельскохозяйственного назначения	767
Объект 32	52	315 952	земли сельскохозяйственного назначения	153

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

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

$$C_{уд.} = 1962,26283 - 33,8214954 \cdot R - 0,00011639 \cdot S_{об.},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 55.



Таблица 55.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	604	945	-341
Объект 2	1 568	1 552	16
Объект 3	996	1 507	-511
Объект 4	1 038	1 402	-364
Объект 5	142	169	-27
Объект 6	709	1 020	-311
Объект 7	708	1 100	-392
Объект 8	712	956	-244
Объект 9	644	1 180	-536
Объект 10	58	219	-161
Объект 11	43	260	-217
Объект 12	2 382	1 453	929
Объект 13	787	31	756
Объект 14	2 291	1 215	1 076
Объект 15	364	498	-134
Объект 16	102	59	43
Объект 17	1 021	1 226	-205
Объект 18	232	300	-68
Объект 19	541	918	-377
Объект 20	128	131	-3
Объект 21	133	289	-156
Объект 22	340	498	-158
Объект 23	882	1 182	-300
Объект 24	1 095	1 216	-121
Объект 25	745	966	-221
Объект 26	759	941	-182
Объект 27	859	280	579
Объект 28	1 002	890	112
Объект 29	2 018	1 211	807
Объект 30	2 312	1 353	959
Объект 31	767	1 000	-233
Объект 32	153	167	-14

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		-341
Объект 2		16
Объект 3		-511
Объект 4		-364
Объект 5		-27
Объект 6		-311
Объект 7		-392
Объект 8		-244
Объект 9		-536
Объект 10		-161
Объект 11		-217
Объект 12	929	
Объект 13	756	
Объект 14		1 076



Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	-134	
Объект 16		43
Объект 17		-205
Объект 18		-68
Объект 19		-377
Объект 20		-3
Объект 21		-156
Объект 22	-158	
Объект 23		-300
Объект 24		-121
Объект 25		-221
Объект 26		-182
Объект 27	579	
Объект 28		112
Объект 29		807
Объект 30	959	
Объект 31		-233
Объект 32		-14
Индекс для перекодирования (оцифровки)	488	-113

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 488;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 113.

Результаты оцифровки качественной характеристики объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики	Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	
Объект 1	30	24 500	-113	604
Объект 2	12	35 800	-113	1 568
Объект 3	13	130 305	-113	996
Объект 4	16	165 858	-113	1 038
Объект 5	53	7 574	-113	142
Объект 6	27	251 979	-113	709
Объект 7	23	721 131	-113	708
Объект 8	27	802 611	-113	712
Объект 9	22	329 619	-113	644
Объект 10	50	448 530	-113	58
Объект 11	50	99 284	-113	43
Объект 12	15	15 360	488	2 382
Объект 13	57	27 199	488	787
Объект 14	22	24 500	-113	2 291
Объект 15	43	83 970	488	364
Объект 16	55	370 000	-113	102
Объект 17	21	227 442	-113	1 021
Объект 18	49	41 068	-113	232
Объект 19	26	1 415 394	-113	541
Объект 20	54	40 000	-113	128
Объект 21	49	141 450	-113	133
Объект 22	43	83 970	488	340
Объект 23	23	19 092	-113	882



Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики	Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	
Объект 24	22	18 637	-113	1 095
Объект 25	29	130 876	-113	745
Объект 26	29	343 647	-113	759
Объект 27	40	2 831 196	488	859
Объект 28	31	203 631	-113	1 002
Объект 29	22	60 698	-113	2 018
Объект 30	18	5 475	488	2 312
Объект 31	27	419 037	-113	767
Объект 32	52	315 952	-113	153

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованной качественной характеристики (фактора):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

Файл

Вставка

Конструктор таблиц

Варианты

Данные

Рецензирование

Вид

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные

Исходные данные</

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{\text{уд.}} = 2045,90152 - 35,6135618 \cdot R - 0,000196137 \cdot S_{\text{об.}} + 1,044666406 \cdot K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{\text{об.}}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД – 19 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{\text{об.}}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объект;

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00

9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584c

Страница 123 из 247



K - индекс, учитывающий категорию объекта – 488, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:191	19	395 397 +/- 440	395 397,0	488	1 800

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, с учетом округлений, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	395 397 +/- 440	395 397,0	1 800	711 715 000

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 средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2023 г. – 2024 г. (период с 01.10.2023 по 03.10.2024 г. – за последний года относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	14,82
0,5	6	14,81
0,75	9	14,8
1	12	14,78
2	24	14,53
3	36	14,21
5	60	13,81
7	84	13,63
10	120	13,53
15	180	13,54
20	240	13,61
30	360	13,75

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.10.2023&UniDbQuery.To=03.10.2024.

2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 15 до 20 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,014 * T + 13,33,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 19,83 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,014 * 19,83 + 13,33 = 13,61$$

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).

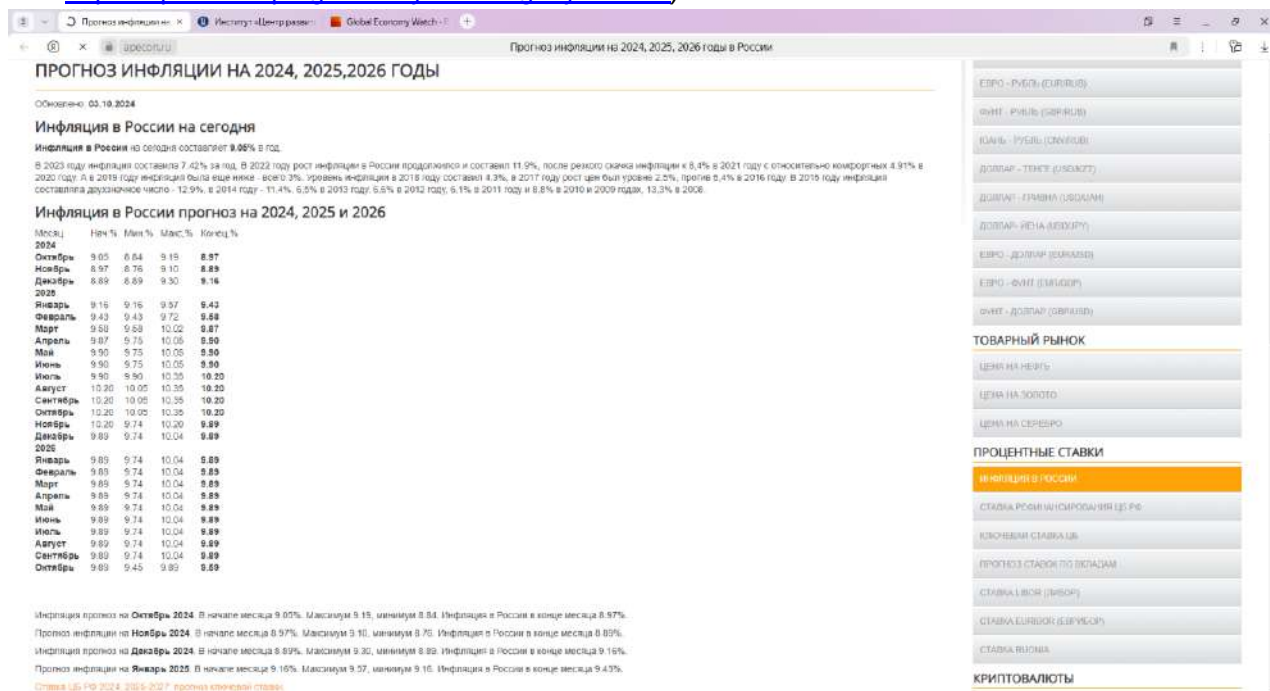
Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- 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);
 - «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на [Передан через Диалог](#) 10.10.2024 16:22 GMT+03:00 9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584a

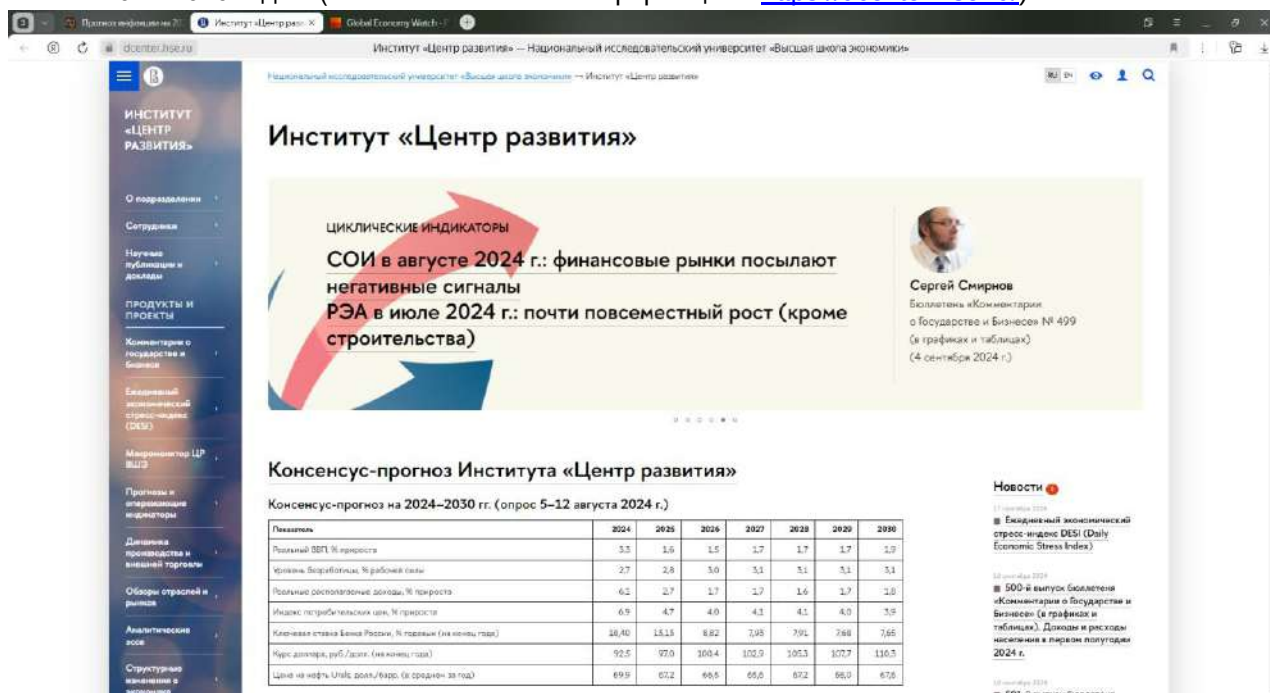


https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html);

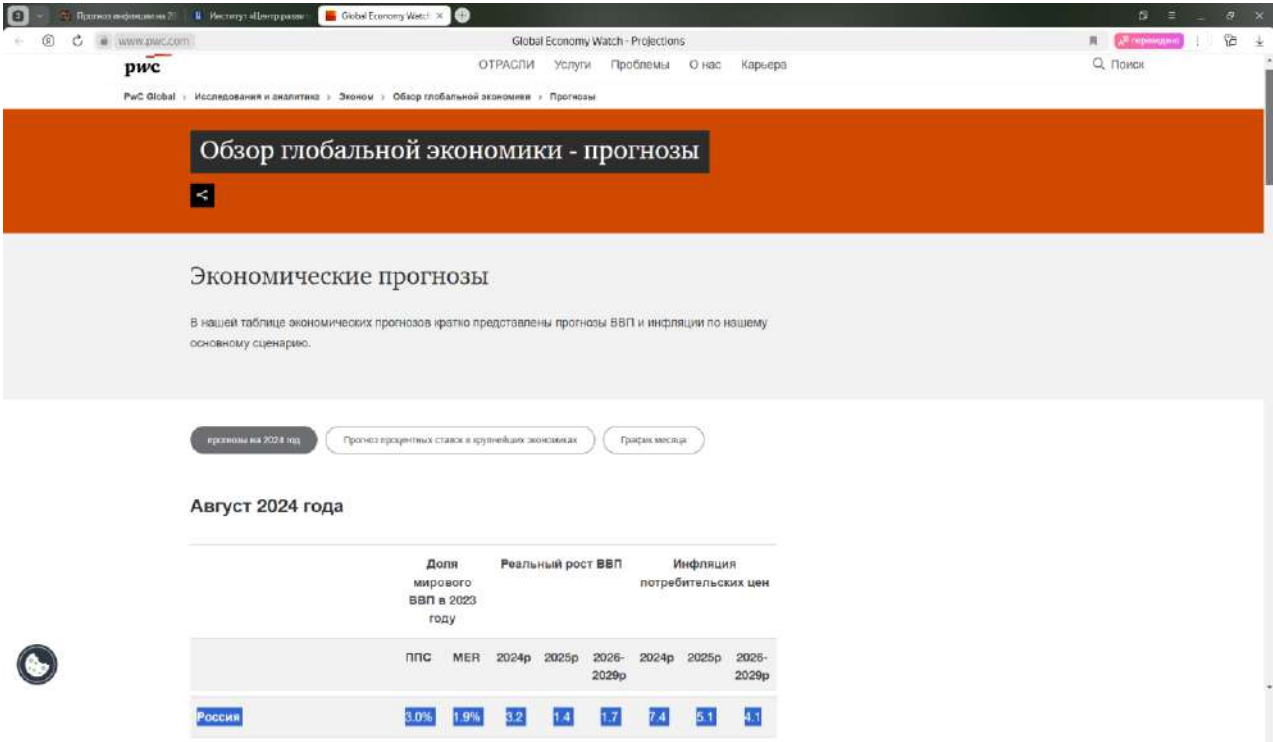
- данных, опубликованных на сайте «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»/Институт «Центр развития» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>):



- 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:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.god})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp.god}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета долгосрочной инфляции

Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)	Индекс инфляции (Источник 3)	Индекс инфляции (Источник 4)
2024	1,050855	1,0916	1,069	1,074
2025	1,04027	1,0989	1,047	1,051
2026	1,039801	1,0959	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	1,0955	1,045	1,05
Значение долгосрочной инфляции	4,08%	9,55	4,5%	5,0%
Среднее значение долгосрочной инфляции	5,78%			

Источник: 1.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_progoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html

2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

3. <https://dcenter.hse.ru/>.

4. <https://www.pwc.com/qx/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 оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 13,61/100}{1 + 5,78/100} - 1 = 0,074, \text{ что соответствует } 7,4\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 7,4%.

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. 62.

Таблица 62.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права	динамичный	1									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
на определенный земельный участок											
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,79					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,79					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 7 до 10 мес.

В рамках настоящего отчета, с учетом большой площади объекта оценки, использовалось округленное среднее значение указанных сроков экспозиции в размере 9 мес. ((7+10)/2=9 мес.)

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 9 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{7,4 * 9}{12} = 5,55\%$$

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

$$П_{ликв} = \left(\frac{5,55 / 100}{1 - 5,55 / 100} \right) * 100 = 5,88\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленькая арендная ставка при большом сроке аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены

в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	7,40
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,790
Премия за низкую ликвидность	5,88
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	15,57
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,2129

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:



$$D = \frac{1}{(1 + 1,2129 / 100)^{238}} = 0,0567$$

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0000000:191	711 715 000	0	238	1,2129	0	0,0567	40 354 218	40 354 218	40 350 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, 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:

40 350 000 руб.

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

40 350 000
(Сорок миллионов триста 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/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1974860906

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

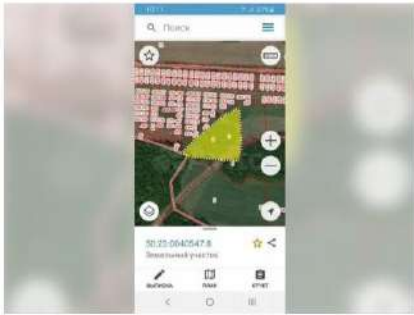
Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Квиталог Логин

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Жалоба-Минус

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



14 500 000 ₽
59 184 ₽ за сотку
В ипотеку от 253 998 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 909 915-77-57

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Лучший интернет у вас дома
Скорость 1 Гбит/с по цене как за 200 Мбит/с
Успейте до 15 октября

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Квиталог Логин

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Жалоба-Минус

Об участке

Площадь: 2,45 сот. Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Рязанское шоссе, 9745 км



Описание

Земельный участок 2,45 Га. В д. Какузеево (с/п. Чулковское). Участок без строений. По границе участка деревня проходит Га. Звездичество. Земля находится в 10 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также можно добраться по Володарскому шоссе. Объект в окружении леса. Недалеко есть водоем где можно купаться. Рядом находится вся необходимая инфраструктура: Детский сад, школа, медпункт, магазины, игровая, спортивная и кожаная площадка, остановка от которой

14 500 000 ₽
59 184 ₽ за сотку
В ипотеку от 253 998 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 909 915-77-57

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Лучший интернет у вас дома
Скорость 1 Гбит/с по цене как за 200 Мбит/с
Успейте до 15 октября

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНТ) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

По границе участка деревни проходит Газ. Электричество.
Земля находится в 30 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также можно добраться по Володарскому шоссе.
Объект в окружении леса. Недалеко есть водоем где можно купаться. Рядом находится вся необходимая инфраструктура: Детский сад, школа, медпункт, магазин, игровая, спортивная и хоккейная площадки, остановка от которой можно доехать до метро Котельники или до станции Люберцы-1.
Удобный круглогодичный подъезд к участку.

14 500 000 Р
59 184 Р за сотку
В ипотеку от 253 998 Р в мес.
[Посмотреть скрин](#)

8 909 915-77-57

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 14 500 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 5 850 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
22,3% от
22-6%
От 253 998 Р

[Перейти к банкам](#) [Посмотреть, дадут ли ипотеку](#)

Переводя заявку, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 1974680906 / 5 сентября 09:35 / 1543 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Спросите у продавца](#)
Здравствуйте!

Еще продать? [Торг уместен?](#)
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с августа 2012

[Подписаться на продавца](#)

ЛУЧШИЙ ИНТЕРНЕТ У ВАС ДОМА
Скорость 1 Гбит/с по цене как за 200 Мбит/с
Устойчиво до 10 октября

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51088140865585.38.05400979318846/18/@5w3tgw5ca?text=50%3A23%3A0040547%3A8&type=1&opened=50%3A23%3A0040547%3A8>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040547:8

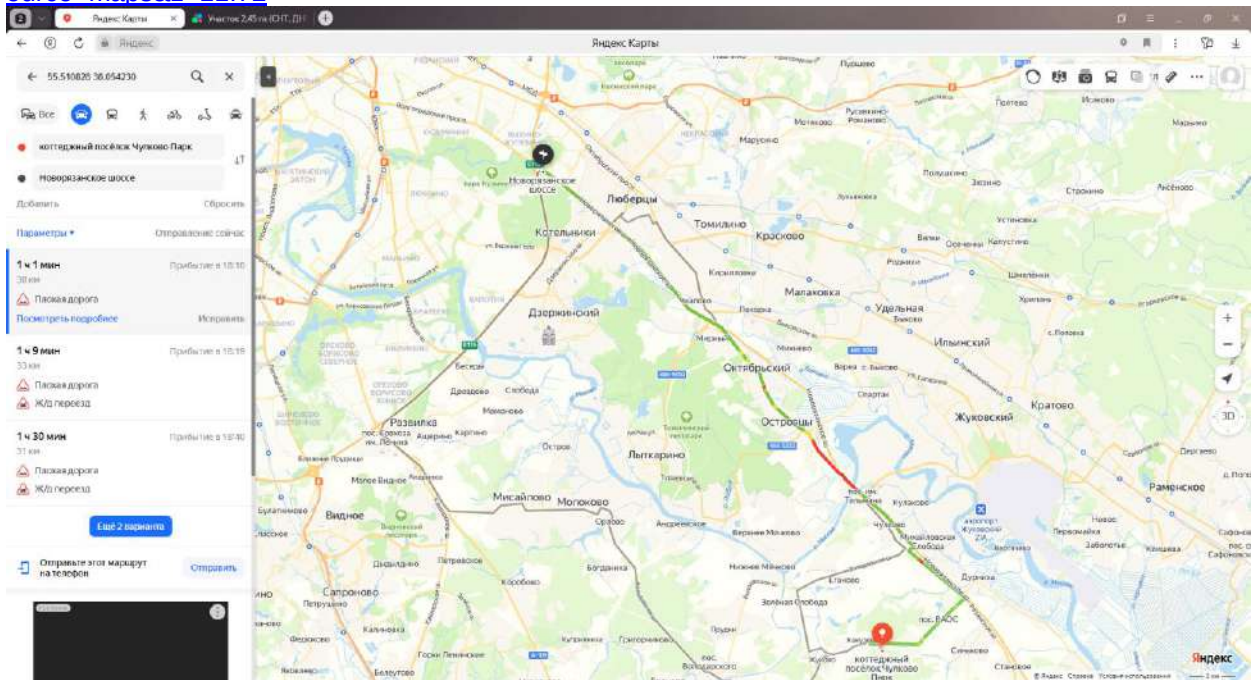
Земельный участок 50:23:0040547:8
Обл. Московская, д.п. Раменский, сельское поселение Чумовское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 23-00-0040547

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0040547:8
Кадастровый квартал:	50:23:0040547
Адрес:	Обл. Московская, д.п. Раменский, сельское поселение Чумовское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
Площадь участка:	24 300 кв. м
Статус:	Участки
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Удостоверение:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Вид собственности:	-
Кадастровая стоимость:	176 645 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата прекращения:	-
Дата окончания аренды:	15.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023

План 23-00-0040547



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.959699%2C55.619779&mode=routes&rttext=55.510828%2C38.054230~55.684874%2C37.836418&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.72



2. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/286278801/>

Купить участок 358 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос - база ЦИАН, объявление 286278801

Продается Участок, 358 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос. На карте
 А/ Новорижское шоссе 10 км от МКАД А/ Володарское шоссе 10 км от МКАД
 А/ Москва - Аэропорт Домодедово А-105 шоссе 10 км от МКАД

55 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 53 350 000

Цена за сотку 153 601 Р/сот

+7 966 050-67-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Состав заявки ID 102096688

Предоставить паспорт

Клубный поселок «ЛЕС»

Новорижское шоссе 30 минут от МКАД. В продаже готовые дома и участки. Акция «Строй сами» до 30.09.

Отзыв о сайте

Купить участок 358 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос - база ЦИАН, объявление 286278801

Продается Участок, 358 сот.

Участок земли сельхозназначения. В непосредственной близости к участку расположены Храм Преображения Господня, построенный в конце XVI - начале XVII века (является объектом культурного наследия народов РФ), живописная крестьянская усадьба Остров. Удобный асфальтированный подъезд, линия электропередач проходит по краю участка. В ближайшем будущем с участком будет граничить жилой многоэтажный микрорайон от застройщика Самолет. Имеются все документы на право собственности. С реальным покупателем возможен торг.

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продать? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 966 050-67-44

Об участке

Площадь 358 сот.

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Нет
Газ	Нет

Информация из Росреестра

Клубный поселок «ЛЕС»

Новорижское шоссе 30 минут от МКАД. В продаже готовые дома и участки. Акция «Строй сами» до 30.09.

Отзыв о сайте

Видео: Карты | Участок 358 сот. (Ю.П. Д.) | Продажа Участка 358 сот. | Купить участок 358 сот. | X

Видео: Карты | Участок 358 сот. | Продажа Участка 358 сот. | Купить участок 358 сот. | X

Купить участок 358 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос - база ЦИАИ, объявление 286278801

Фотографии (7) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Участок 358 сот.

Информация из Росреестра

Данные получены 21 сентября 2024 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Общая долевая собственность с 06.10.2022 Общая долевая собственность с 06.10.2022
Площадь	358.00 сот.
Кадастровая стоимость	398 812.00 ₽
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Остров
Последнее обновление	10.03.2023

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

Оцените сайт

55 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 53 350 000

Цена за сотку

159 831 ₽/сот.

+7 966 050-67-44

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Создать объявление

ID 102096688

Предоставил материал

Клубный поселок «ЛЕС»

Новосиенское шоссе 30 минут от МКАД. В продаже готовые дома и участки. Акция «Строй дома» до 30.09.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.58115700320016.37.85600673656536/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A21%3A0000000%3A48794&type=1&opened=50%3A21%3A0%3A48794>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:21:0000000:48794

Земельный участок 50:21:0000000:48794

Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Остров

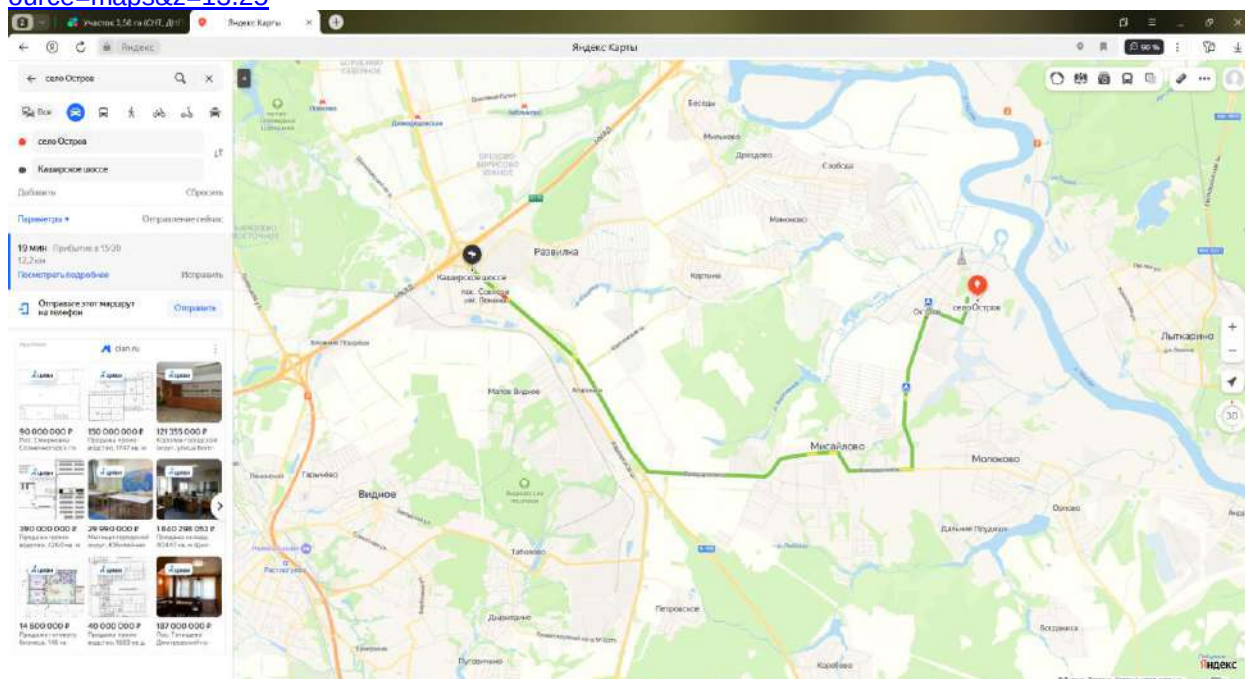
Для сельскохозяйственного производства

План 20 →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:21:0000000:48794
Кадастровый номер	50:21:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Остров
Площадь земельного участка	35 800 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	483 252 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	08.04.2023
дата прекращения	01.01.2023

Тема © Росреестр 2024-2025

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.799167%2C55.574210&mode=routes&rttext=55.585264%2C37.857158~55.589565%2C37.732226&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=13.25



3. <https://www.cian.ru/sale/suburban/281021382/%20-%20c/x>

Купить участок 13га. Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп - база ЦИАН, объявление 281021382

Аренда Подача Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Прогнозирование Цены **ПВС**

Находимость в Ижевске > Продажа > Продажа земельных участков в Ижевске > Черкизово дп > Остаточное земле

Объявлено: 25 июл, 10:39 • 2 869 просмотров, 3 на карте

Продается Участок, 13 га

Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп. На карте

1/1 Рославское шоссе 17 км от МКАД 1/1 Остаточное земле 17 км от МКАД

Только на ЦИАН

4 фото

150 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 145 500 000

Цена за гектар: 11 538 462 ₽/га

+7 966 057-99-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составлено ID 97794523

Проверено Росреестром

КП «Papushevo Park»

Новый клубный поселок на Рублевке: 165 резиденций, 30 объектов инфраструктуры, живописная природа

Отзыв о сайте

Купить участок 13га. Московская область, Пушкинский городской округ, Черкизово дп - база ЦИАН, объявление 281021382

Продать участок 13 га

Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший.

Продается участок 11 км от МКАД, обл. Московская, р.н. Пушкинский.

Площадь 13 га. Категория земель земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Асфальтированный подъезд, В 5 мин. пешком ж/д ст. Тарасовская. Река Икляма 800м. Пироговский лес. 1.5 км. Расстояние до МКАД 17 км.

Подробную информацию предоставим по запросу. Звоните!

Скачать

Напишите автору

Связаться со мной Ваш продукт? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 966 057-99-85

Об участке

Площадь: 13 га

Канализация: Нет

Электричество: Нет

Газ: Нет

Коммуникации и удобства

150 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 145 500 000

Цена за гектар: 11 538 462 ₽/га

+7 966 057-99-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составлено ID 97794523

Проверено Росреестром

КП «Papushevo Park»

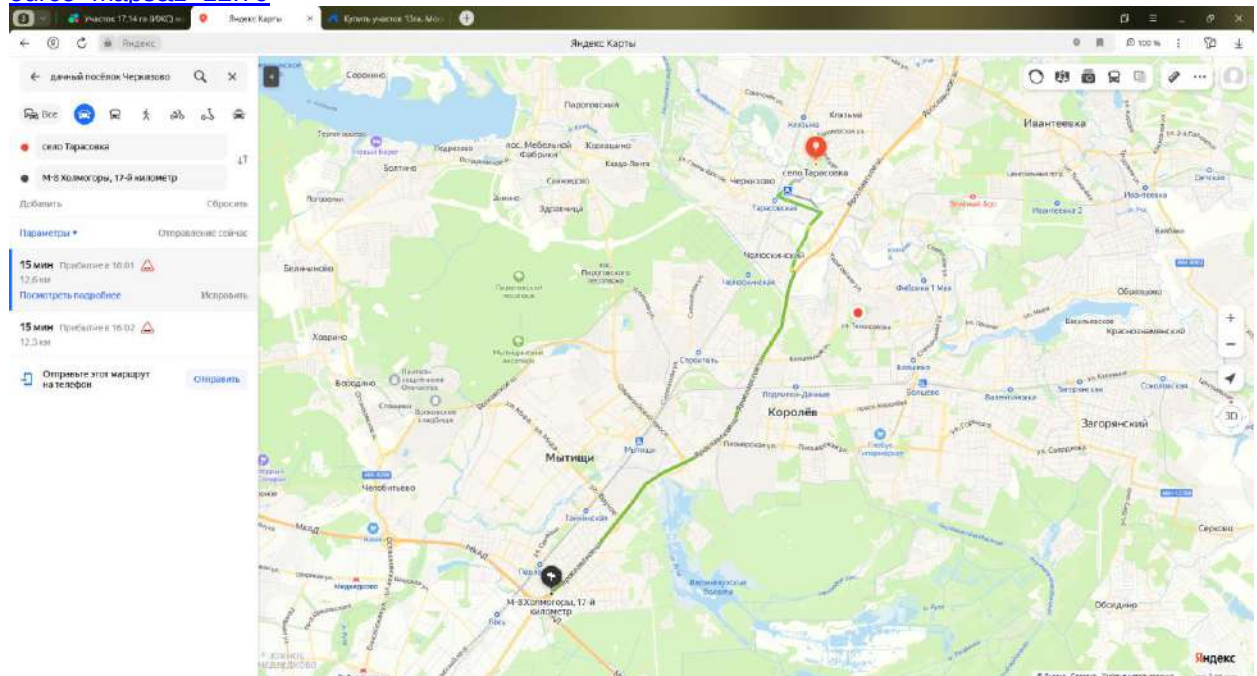
Новый клубный поселок на Рублевке: 165 резиденций, 30 объектов инфраструктуры, живописная природа

Отзыв о сайте

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.973353324034576,37.79723390933602/17/@5w3tgw5cq?text=55.974682%2037.797154&type=1&inPoint=true&opened=50%3A13%3A80301%3A529>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.819119%2C55.930396&mode=routes&rttext=55.969675%2C37.823474~55.884817%2C37.730250&rt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.79



4. <https://земторг.рф/земельные-участки-2-17-га-001-107>

Земельные участки 2-17 га (сельскохозяйственного назначения)

ПРОВЕРКА УЧАСТКА ПРОДАЖА С НАШЕЙ ПОМОЩЬЮ НАШИ УСЛУГИ СОТРУДНИЧЕСТВО ИЗБРАННОЕ + Добавить объявление

Поиск по № лота или адресу...

Характеристики участка
Дополнительное описание
Контакты продавца
Участок на карте
Пожалуйста, выберите участок

Земельный участок 115 га
Многофункциональный земельный участок (земля / с/д/з/и / с/д/з/и / с/д/з/и / с/д/з/и)
2 800 000 000 руб.
Цена за сотку: 244 328 руб.

Земельные участки 2-17 га
Сельскохозяйственного назначения
Московская обл., г.о. Раменский
от 24 000 000 руб. Цена за сотку: 120 000 руб.

Характеристики участка:

Минимальная площадь	200 соток
Максимальная площадь	1658 соток
Кадастровый номер	50-23/0000000:1556889
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (ВРИ)	Для сельскохозяйственного производства

Дополнительное описание:

Инвестиционное предложение!

Продажа земельного участка полностью 17 га / частями от 2 га.
Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.

Земельные участки 2-17 га (сельскохозяйственного назначения)

Дополнительное описание:

Инвестиционное предложение!

Продажа земельного участка полностью 17 га / частями от 2 га.
Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.

Участок находится в функциональной зоне «СХ-3» - Зона сельскохозяйственного производства.

Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:

- Производственная и складская застройка
- Торговая застройка и использование
- АЗС, придорожный сервис, автомойки
- Общественное питание
- Иное...

Контакты продавца:

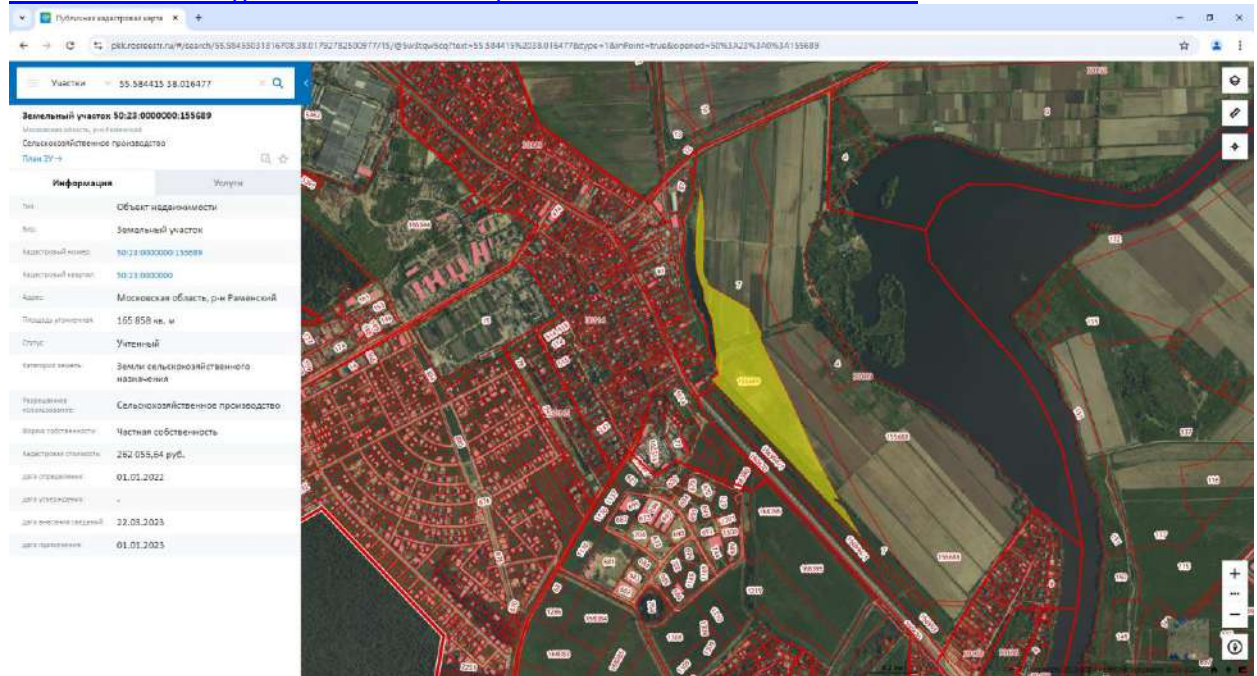
Телефон для связи: 8 (800) 222-55-17
Название компании: УК "ЗЕМТОРГ"
Статус продавца: Представитель собственника

Участок на карте:

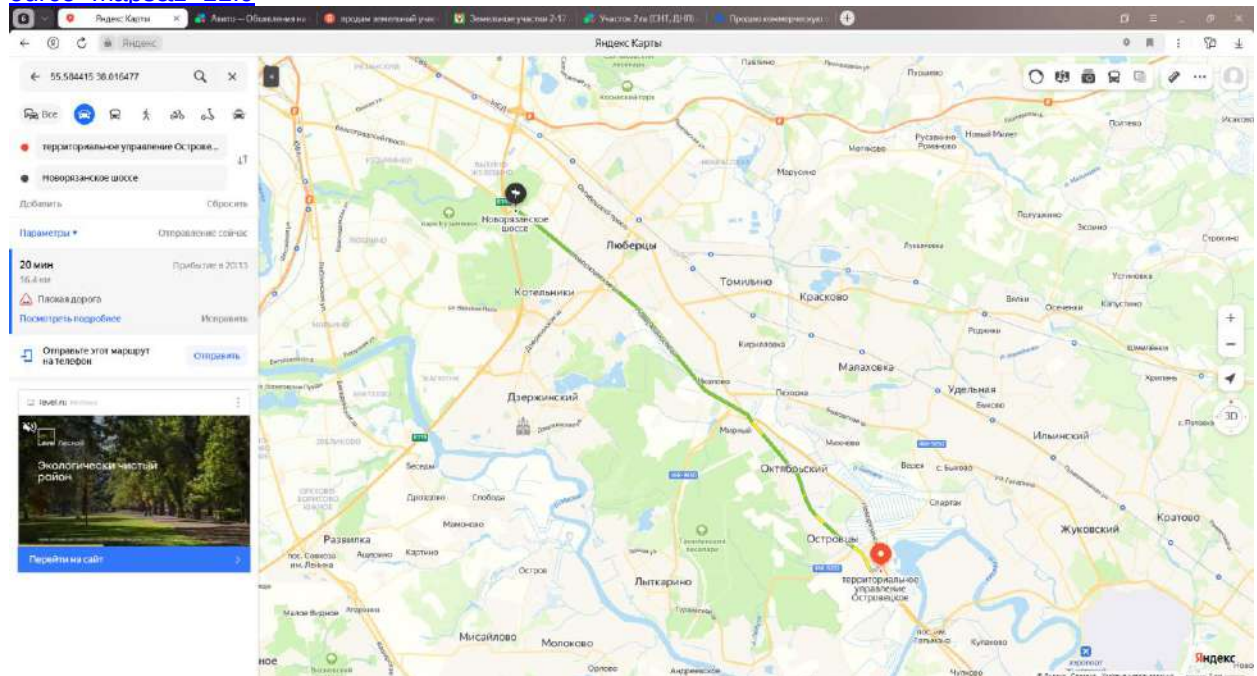
Участок, который вы смотрите ☒ Показать остальные участки в этой местности [Скрыть карту](#)



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.58455031316708,38.01792782500977/15/@5w3tgw5cq?text=55.584415%2038.016477&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0%3A155689>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.027454%2C55.625759&mode=routes&rttext=55.584415%2C38.016477~55.685009%2C37.836192&rt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.9



5. https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_2468706843

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Помощь Категории Логотип Мои объявления Игры Помощь объявлению

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Жалоба-Минус

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 050 000 ₽
13 916 ₽ за сотку
В ипотеку от 78 804 ₽ в мес.
[Посмотреть в кредит](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Земля в кредит
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

Об участке

Площадь: 76 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение

Московская обл., Павловский Посад, садоводческое товарищество Родничок, Садовый ул. 1
Новоселинское шоссе, 55 км



Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок для сельского хозяйства в Павлово-Посадском районе: Кадастровый номер 50:17:0021713:149

Участок подходит как для загородного отдыха на природе, так и для организации небольшого фермерского хозяйства в сфере агротуризма, платной рыбалки, аренды гостевых домиков, производства экологически чистых продуктов. По ПЗЗ - зона СХ-5 - возможна капитальная застройка.

1 050 000 ₽
13 916 ₽ за сотку
В ипотеку от 78 804 ₽ в мес.
[Посмотреть в кредит](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Земля в кредит
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

Участок подходит как для загородного отдыха на природе, так и для организации небольшого фермерского хозяйства в сфере агротуризма, платной рыбалки, аренды гостевых домиков, производства экологически чистых продуктов. По ПЗЗ - зона СН-3 - возможна капитальная застройка.

Удачное расположение - уже оборудованный съезд с Носовкинского шоссе с автобусной остановкой «Сады-3» прямо на границе участка.

С северной стороны - сложившаяся дачная застройка СНТ «Родничок».

До дер Есеево - 900 метров, до въезда в п. Павловский Посад - 2 км.

На участке небольшой пруд, окруженный деревьями. Остальная территория - расчищена и покослена.

Вдоль участка проходит дорога с твердым покрытием, с которой можно оборудовать заезд в любом удобном месте.

Участок относится к зоне СН-3 с возможностью застройки капитальными объектами. Текущий вид разрешенного использования - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - на усмотрение собственника меняется на любой иной вид из ПЗЗ на основании заявления в Росреестр без дополнительных согласований или разрешений.

Мы эксперты в земельном деле, работаем с различными видами кредитования и предоставляем рассрочку. Подписывайтесь на нас, чтобы получать уведомления о скидках и акциях.

В продаже есть и другие варианты, посмотреть поселки можно на сайте компании Земля в квадрате. По всем вопросам звоните! Оперативный показ по предварительному звонку!

1 050 000 ₽
13 816 ₽ за сотку
В ипотеку от 78 804 ₽/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 мин/сут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Земля в квадрате](#)
[Агентство](#)
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 1 050 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Сообщения

Участок 76 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Павловском Посаде | Продажа земельных участков в Павловском Посаде | Авито

сельскохозяйственной продукции - на усмотрение собственника меняется на любой иной вид из ПЗЗ на основании заявления в Росреестр без дополнительных согласований или разрешений.

Мы эксперты в земельном деле, работаем с различными видами кредитования и предоставляем рассрочку. Подписывайтесь на нас, чтобы получать уведомления о скидках и акциях.

В продаже есть и другие варианты, посмотреть поселки можно на сайте компании Земля в квадрате. По всем вопросам звоните! Оперативный показ по предварительному звонку!

1 050 000 ₽
13 816 ₽ за сотку
В ипотеку от 78 804 ₽/мес.
[Посмотреть скидку](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает около 30 мин/сут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продаете?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Земля в квадрате](#)
[Агентство](#)
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 1 050 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первый взнос: 1 815 000 ₽
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

[Паройте заявку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Параметры кредита, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2468706543 - 15 сентября в 14:23 - 6100 просмотров (+0 сегодня) [Похлопать](#)

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.750896413662105,38.68897073520766/17/@5w3tgw5cq?text=50%3A17%3A0021713%3A149%20&type=1&opened=50%3A17%3A21713%3A149>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:17:0021713:149

Земельный участок 50:17:0021713:149
обл. Московская, р-н Павловский, 570 м западнее д. Есеево, участок №236-1
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

План 2Ф-И План 2Ф-И

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:17:0021713:149
Кадастровый квартал:	50:17:0021713
Адрес:	обл. Московская, р-н Павловский, 570 м западнее д. Есеево, участок №236-1
Площадь участка:	7 576 кв. м
Степень:	Уличный
Назначение земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 975 748,86 руб.
Дата создания:	01.01.2022
Дата прекращения:	-
Дата отмены создания:	25.12.2022
Дата прекращения:	01.01.2023



6. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Помощь Категории Логин

Всё категории Поиск по объявлениям

Московская область, на границе, метро

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



175 000 000 ₽
69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Гусь-Эстейт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Евгений

Об участке
Площадь: 2519,8 сот. Расстояние от МКАД: 91 км

ЧИЖИК
ШОК ЦЕНЫ!
ВЕРНЕР
КОЛБАСА
КРАКОВСКАЯ
400 Г
149 90
18+

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Помощь Категории Логин

Всё категории Поиск по объявлениям

Московская область, на границе, метро

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



175 000 000 ₽
69 450 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Гусь-Эстейт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Евгений

Об участке
Площадь: 2519,8 сот. Расстояние от МКАД: 21 км

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

Описание
Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0000000.519
Площадь участка:
251 979 кв. м.
Подъезд: асфальтированная дорога

ЧИЖИК
ШОК ЦЕНЫ!
ВЕРНЕР
КОЛБАСА
КРАКОВСКАЯ
400 Г
149 90
18+

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито



175 000 000 Р
69 450 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаю? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Гус-Эксперт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Богдан

№ 2263037056 - 18 сентября в 09:58 - 3156 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0000000.519
Площадь участка:
251 979 кв. м
Подъезд: асфальтированная дорога
Описание: земельный участок с границей с деревней Вишняково
550м до Носовкинского шоссе, 650м до М12 - скоростной автомобильной
дороги Москва - Нижний Новгород - Казань - Екатеринбург - Тюмень -
строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.
Коммуникации: согласно ГПЗУ

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74435420672182,38.18262396282859/16/@5w3tgw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A519&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A519>

Публичная кадастровая карта

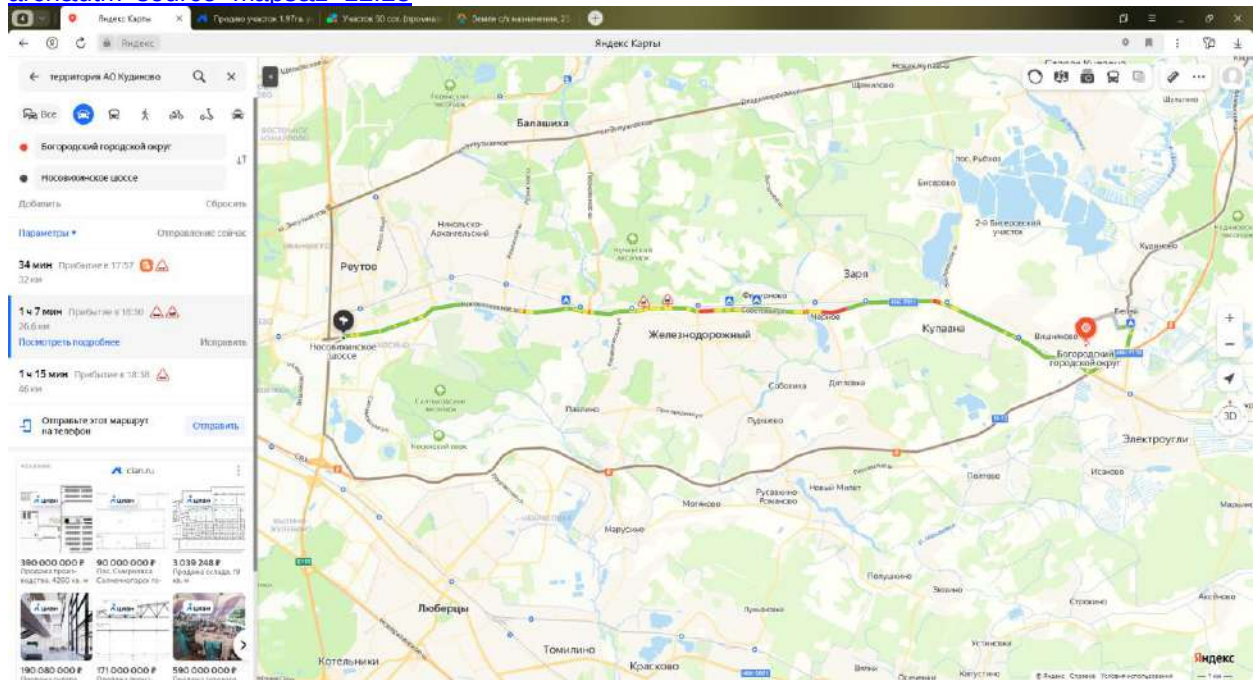
Участки 50:16:0000000.519

Земельный участок 50:16:0000000.519
обл. Московская, район Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТХ "Кудиново", поле №40
Для сельскохозяйственного производства
План 30-0

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000.519
Кадастровый квартал:	50:16:0000000
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТХ "Кудиново", поле №40
Площадь участка:	251 979 кв. м
Степень:	Учтенный
Назначение участка:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 426 557,77 руб.
дата окончания:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	26.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023



https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.034156%2C55.734712&mode=routes&rtxt=55.742557%2C38.183698~55.744496%2C37.848335&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.23



7. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_7212_ga_snt_dnp_2293535467

Участок 72,12 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

499 999 999 ₽
69 325 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Гусь-Эстейт
Агентство
Реманты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Металлические дровницы на дачу. Собственное производство

Lada Bronto Legend.
648 900 ₽

Вклад с доходностью 20%

Пополняйте с любых карт

Об участке

Площадь: 7212 сот. Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, мкр.н. Вильямовское Дачи
Новоселинское шоссе, 20 км

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроугли

Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:

499 999 999 ₽
69 325 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Гусь-Эстейт
Агентство
Реманты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Вклад с доходностью 20%

Пополняйте с любых карт без комиссии через СБП

Подробнее

Участок 72.12 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроутки | Продажа земельных участков в Электроутках | Авито

499 999 999 Р
69 329 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Гус-Эстат
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроутки

Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:

50:16:0000000:120

Площадь уточненная

721 277 кв. м

Подвид: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с соседями, несколькими СНТ, жд путями Горьковской железной дороги и земельными населенными пунктами.

Менее одного километра до Носовского шоссе.

Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 229355467 - 18 сентября в 09:57 - 24/7 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.76106135025689.38.15051904792167/15/@5w3tgw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A120&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A120>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000:120

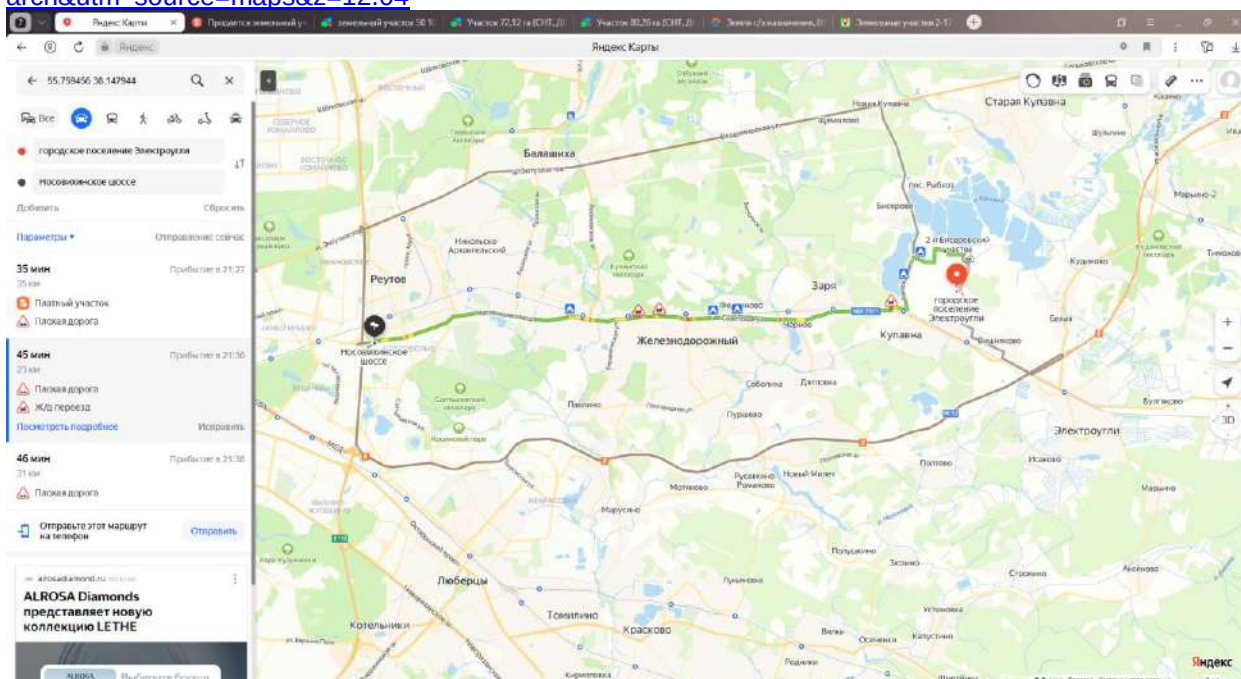
Земельный участок 50:16:0000000:120
обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТОХ "Кудиново", поле №11

Обременение: опись сельскохозяйственного имущества

План 39-9

Информация	Уточнить
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000:120
Кадастровый квартал:	50:16:0000000
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТОХ "Кудиново", поле №11
Площадь уточненная:	721 131 кв. м
Степень:	Учтенный
Назначение участка:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	использование сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 145 085,5 руб.
дата окончания:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	10.11.2023
дата прекращения:	25.10.2023

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.043091%2C55.733549&mode=routes&rtxt=55.759456%2C38.147944~55.744422%2C37.847981&rtn=1&rtr=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.04



8. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_8026_ga_snt_dnp_2293041099

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Поиск Кварталы Погода Мои объявления Игры Помощь объявлений

Всё категории Поиск по объявлениям

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 8026.1 сот. Расстояние от МКАД: 99 км

560 000 000 ₽
69 772 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Григорьев Агентство Репродукторы

Подписаться на продавца

Контактное лицо Евгений

Кухня Брекен - бесподобная классика под дерево!

Реноватор по выгодной цене!

Вклад с доходностью 20%

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Поиск Кварталы Погода Мои объявления Игры Помощь объявлений

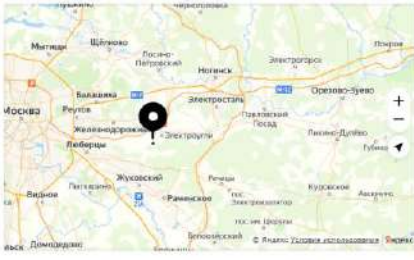
Всё категории Поиск по объявлениям

Об участке

Площадь: 8026.1 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, кладбище Бочевника
Новосовиновское шоссе, 22 км



Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия
Кад. номер: 50:16:0000000.128
Площадь: 8026.1 кв. м

560 000 000 ₽
69 772 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Григорьев Агентство Репродукторы

Подписаться на продавца

Контактное лицо Евгений

Вклад с доходностью 20%

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглих | Продажа земельных участков в Электроуглих | Авито

560 000 000 Р
69 772 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Гусь-Эстейт
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгений

№ 2293041059 - 18 сентября в 09:58 - 2359 просмотров (1-2 сегодня)

Показывать

Сообщения

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:128

Площадь: 802 611 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения городское поселение Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с лесничеством, СНТ.

1,5 км дог. Электроугли

2,5 км до Носовинского шоссе

2,5 км до ж/д путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГПЗУ

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.700160644507356.38.19424103903471/15/@5w3tgw5cq?text=50%3A16%3A0000000%3A128&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A128>

Публичная кадастровая карта

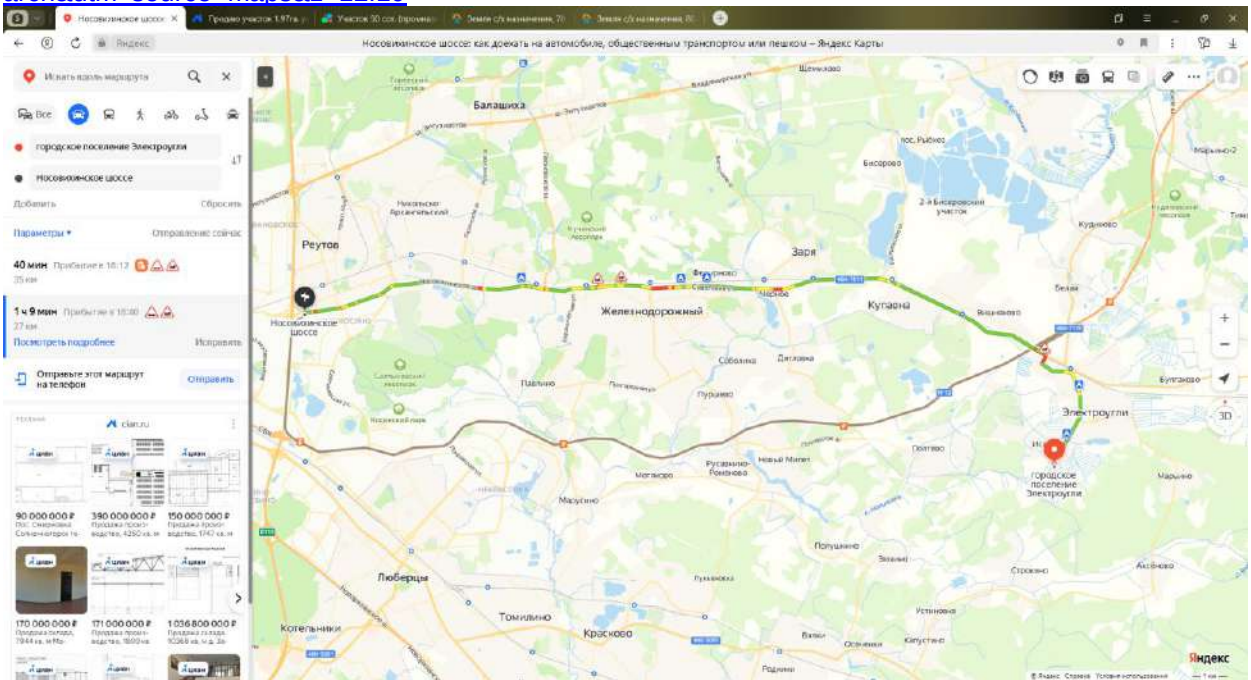
Участки 50:16:0000000:128

Земельный участок 50:16:0000000:128
Московская область, Истринский район, территория СНТ "Кудиново", 8002/1478 "Кудиново", поле №22
Для сельскохозяйственного производства

План 3D

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000:128
Кадастровый квартал:	50:16:0000000
Адрес:	Московская область, Истринский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПК "Кудиново", поле №22
Площадь участка:	802 611 кв. м
Степень:	Учтенный
Назначение участка:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 568 555,2 руб.
дата образования:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	25.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.054708%2C55.728229&mode=routes&rtxt=55.704661%2C38.196107~55.744443%2C37.847878&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.19



9. https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3296_ga_snt_dnp_2293242851

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП) на продажу в Старой Купавне | Продажа земельных участков в Старой Купавне | Авито

Для бизнеса Авто Рно Карьера в Авто Поиск Купавна Липецк

Авито Все категории Поиск по объявлению Найти Московская область, на границе, метро

Главная » » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



245 555 555 ₽
74 501 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Гус-Эксперт Агентство Ревенкиты проверки

Подписаться на продавца Контактное лицо Евгений

Об участке

Площадь: 3296 сот

Расстояние от МКАД: 96 км

Спецдежда 40% Выгода до 40%

ПЛАСТИКА ОКОН

Пришел за деньгам

Сообщения

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП) на продажу в Старой Купавне | Продажа земельных участков в Старой Купавне | Авито

Для бизнеса Авто Рно Карьера в Авто Поиск Купавна Липецк

Авито Все категории Поиск по объявлению Найти Московская область, на границе, метро

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., с. Кудиново, Центральная ул., Новоселинское шоссе, 24 км



Описание

Продается земельный участок с/х назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080.313.

Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-1 Московской дирекции управления движением.

С двух сторон граничит с СНТ.

200 метров до Кудиновского карьера

2 км до города Купавна, 2,3 км до Новоселинского шоссе

Коммуникации: согласно ГПЗУ

245 555 555 ₽
74 501 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Гус-Эксперт Агентство Ревенкиты проверки

Подписаться на продавца Контактное лицо Евгений

НМ НАМ НУЖЕН ИМЕННО ТЫ

8 800 777 1218 ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ

№ 2293242851: 18 сентября в 09:57:1945 просмотров (+2 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

Публичная кадастровая карта

Участки → 50:16:00601080:313

Земельный участок 50:16:00601080:313
 Московская область, Истринский район, территория ОАО "Истринский АЗС" "Истринский"
 для сельскохозяйственного производства

План 3У → План 00 →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:00601080:313
Кадастровый номер:	50:16:00601080:313
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Истринский район, территория ЗАО "Истринское", ООО "АПК "Истринское"
Площадь земельного участка:	339 618 кв. м
Степень:	Учтенный
Предназначение:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для сельскохозяйственного производства
Форм собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	5 570 561,1 руб.
Дата актуальности:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	07.04.2023
Дата публикации:	01.01.2023

The screenshot shows the Yandex Maps interface. At the top, the browser address bar displays the URL. Below it, the map shows a route from Moscow to Kuibyshev. The route is highlighted in green and passes through Reutov, Zheleznodorozhnyy, and Kuibyshev. The left sidebar contains travel information: 43 minutes travel time, 37 km distance, and a button to view details. The bottom section features real estate listings with prices and locations.

10. https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_1305941064

Участок 44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизолаторе | Продажа земельных участков в Электроизолаторе | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Все категории Поиск по объявлениям

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

Участок 44 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 520 000 ₽
5 900 ₽ за сотку
В ипотеку от 597 539 ₽ в мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 965 219-98-86

Написать сообщение
Отвечает на сообщения часом

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Водни
Частное лицо
На Авито с июня 2019
[Документы проверили](#)

2 объявления пользователя

Т БАНК
Пройдите игру и получите бесплатную доставку

Сообщения

Об участке
Площадь: 4400 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Участок 44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизолаторе | Продажа земельных участков в Электроизолаторе | Авито

Об участке
Площадь: 4400 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово
Егорьевское шоссе, 9774 км



Скрыть карту

Описание

Продаю землю с/х назначения, площадью 44га (возможно увеличить до 148га), 50км от МКАД, по Егорьевскому шоссе, д. Сидорово, Раменского р-на, М.О. Газ, электричество рядом, дорога до участка. Идеально для создания КЗХ, разведения КРС, для посадки фруктовых деревьев, итд.

Ипотека со скидкой на Авито

25 520 000 ₽
5 900 ₽ за сотку
В ипотеку от 597 539 ₽ в мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 965 219-98-86

Написать сообщение
Отвечает на сообщения часом

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Водни
Частное лицо
На Авито с июня 2019
[Документы проверили](#)

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ПОДАРОК ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ
для юридических лиц
ПОДАРОЧНАЯ КАРТА на 10 000 ₽

Сообщения

Участок 44 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электростали | Продажа земельных участков в Электростали | Авито

Описание
Продаю землю с/х назначения, площадью 44 га (возможно увеличить до 148 га), 50 км от МКАД, по Егорьевскому шоссе, д. Сидорово, Раменского р-на, М.О. Газ, электричество рядом, дорога до участка. Идеально для создания КФХ, разведения КРС, для посадки фруктовых деревьев, итд.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 25 520 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 9 156 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
22,3% от
29-5%
От 597 539 Р

Перейти к банкам
Проверить, даст ли ипотеку

Периодичность платежей вы согласовываете с обслуживающим банком

№ 1305044064 - вчера в 08:50 - 16320 просмотров (+10 сегодня)

Пожалуйста

25 520 000 Р
5 000 Р за сотку
В ипотеку от 597 539 Р в мес.
Посмотреть скидки

8 965 219-98-86

Написать сообщение
Отвечают за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Видим
Частное лицо
На Авито с июня 2012
Документы проверены

2 объявление пользователя
Подписаться на продавца

**ПОДАРОК
ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ**
для юридических лиц
ПОДАРОЧНАЯ
КАРТА
на 10 000 Р

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.57761240804918.38.62759721925296/16/@5w3tgw5cq?text=50%3A23%3A0000000%3A161034&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A161034>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0000000:161034

Земельный участок 50:23:0000000:161034
Московская область, г.н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово
Для сельскохозяйственного производства
План 30-1

Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:23:0000000:161034
кадастровый квартал	50:23:0000000
адрес	Московская область, г.н. Раменский, с/п. Новокосинское, д. Сидорово
площадь участка	140 000 кв. м
статус	Учтенный
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	2 373 000 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	07.03.2024
дата прекращения	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.58134076977761,38.61981347512055/16/@5w3tgw5cq?text=50%3A23%3A0000000%3A161035&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A161035>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0000000:161035

Земельный участок 50:23:0000000:161035
Московская область, р-н Раменский, с/пос. Новокосино-Давыдовское, д. Сидорово.
Для сельскохозяйственного производства

План 239 →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0000000:161035
Кадастровый квартал	50:23:0000000
Адрес	Московская область, р-н Раменский, с/пос. Новокосино-Давыдовское, д. Сидорово
Площадь участка	308 530 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	5 229 583,5 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	07.02.2024
дата прекращения	01.02.2023



11. <https://www.cian.ru/sale/commercial/271520802/>

Купить коммерческую землю 9.9га. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Морозово деревня - база ЦИАН, объявление 271520802

Надожность в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области > Сергиево-Посадский городской округ > д. Морозово > Сергиево-Посад. -Череповец шоссе

Объявлено: 13 мар, 19:28 > 370 просмотров, 1 из фоток

Продается Коммерческая земля, 9,9 га

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Морозово деревня - На карте
А/ Ярославское шоссе - 100 км от МКАД /А/ Сергиев Посад - Череповец шоссе - 100 км от МКАД

2 фото

4 960 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 811 200

Цена за гектар 501 011 Р

Налог УСН

+7 917 584-16-72

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АКТИВ ОЦЕНЩИКА ID 44264701

Бизнес-центр Taller

Помещения под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологии Face ID. Сдача — 2024 г.

Отзыв о сайте

Рассказать участку 9.9 га

Контракты Участок

Купить коммерческую землю 9.9га. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Морозово деревня - база ЦИАН, объявление 271520802

сельскохозяйственного назначения

Участок сельскохозяйственного назначения (СХН) с кадастровым номером 50:05:0060406:341. Участок находится на берегу Красного водоема. Рядом находится деревня Морозово и отдаленный "Кочевник". Возможны использования: сельское хозяйство, туризм, развлечения, пляжи, рыбалка и т.д. Участков несколько.

Напишите автору

Связаться со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 917 584-16-72

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Отзыв о сайте

4 960 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 811 200

Цена за гектар 501 011 Р

Налог УСН

+7 917 584-16-72

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АКТИВ ОЦЕНЩИКА ID 44264701

Бизнес-центр Taller

Помещения под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологии Face ID. Сдача — 2024 г.

Отзыв о сайте



Купить коммерческую землю 9.9 га, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Морозово деревня - база ЦИАИ, объявление 27.15.20802

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 9.9 га
 Категория: Участок сельскохозяйственного назначения
 Разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование, можно изменить
 Инвестпроект: Нет
 Обременение: Нет

Коммуникации и удобства

Электростанция: Нет, можно подключить
 Газ: Нет, можно подключить
 Подземные пути: Грунтовая дорога

4 960 000 Р

Следить за изменениями цены
 Предложите свою цену
 Например, 4 811 200

Цена за гектар: 501 011 Р
 Налог: УСН

+7 917 584-16-72
 Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления
 ID 44264701

Бизнес-центр Тайгер
 Помещение под любой тип бизнеса. В 1 км от Садового кольца. Технологичный Face ID. Сдача — 2024 г.



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.242088103713265.38.069258099242205/16/@5w3tgw5cq?text=50%3A05%3A0060404%3A341&type=1&opened=50%3A5%3A60404%3A341>

Публичная кадастровая карта

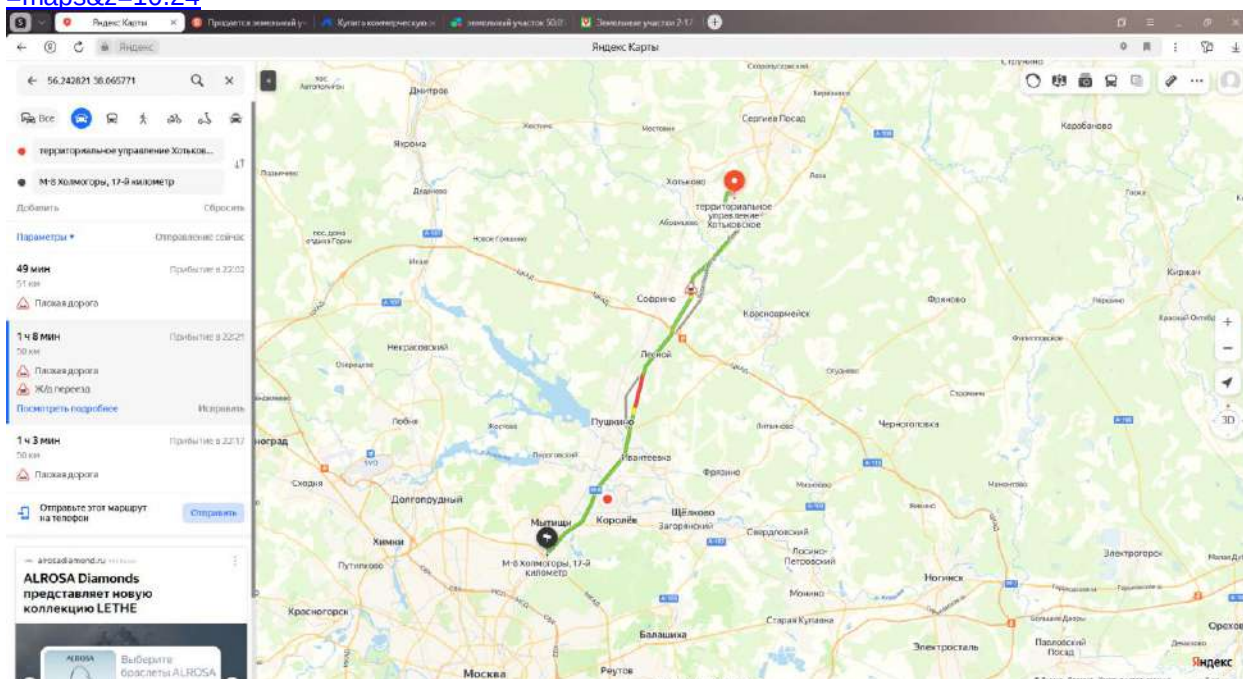
Участки 50-05-0060404.341

Земельный участок 50-05-0060404.341
 Архивная информация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Морозово
 Для ведения сельскохозяйственного производства
 План 20 → План 60 →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50-05-0060404.341
Кадастровый квартал:	50-05-0060404
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, деревня Морозово
Площадь земельного участка:	99 284 кв. м
Степень:	Учтенный
Назначение участка:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 143 751,68 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	27.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023




https://yandex.ru/maps/?ll=38.099672%2C56.060349&mode=routes&rtext=56.242821%2C38.065771~55.885110%2C37.730653&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.24



12. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_153_ga_snt_dnp_3884044601

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



47 000 000 Р

307 190 Р за сотку

В ипотеку от 677 529 Р/мес.

Посмотреть историю

8 980 975-25-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ПАО Агентство Реванкиты проверки

Подписаться на продажи Контактного лица Отдел непрофильных активов

Т БАНК

Пройдите игру и получите бесплатную доставку

ПОДАРОК ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ для юридических лиц

Сообщения

Об участке

Площадь: 15,3 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, д. Медвежий Озёр

Щелковское шоссе, 11 км



Скрыть карту

47 000 000 Р

307 190 Р за сотку

В ипотеку от 677 529 Р/мес.

Посмотреть историю

8 980 975-25-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ПАО Агентство Реванкиты проверки

Подписаться на продажи Контактного лица Отдел непрофильных активов

ПОДАРОК ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ для юридических лиц

ПОДАРОЧНАЯ КАРТА на 10 000 Р

Сообщения

Описание

Кадастровый № 50:14:0040545-69

Категория земель: Земли населённых пунктов. Уточнённая площадь: 15360 м2.

Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства.

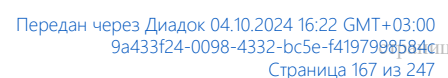
Представляет собой треугольный участок земли, заросший кустарником. Расположен в южной прибрежной зоне озера Медвежий озеро. Далее с южной стороны расположены жилые дома частного сектора, за которыми проходит Щелковское шоссе.

Участок пересекать две линии электропередач.

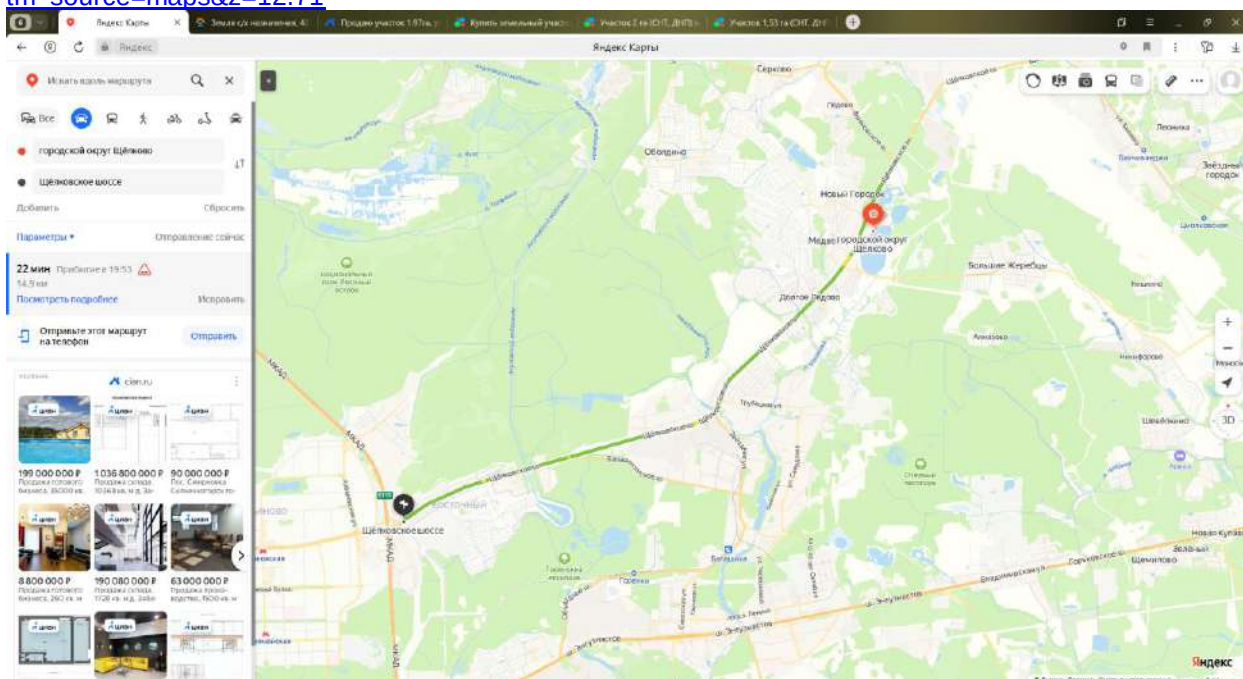
Земельный участок имеет отдельный заезд - подход со стороны Щелковского шоссе.

По границе участка расположена РН-6 кВ (распределительный узел).

Земельный участок согласно утверждённому ПЗЗ расположен в границах



https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=37.957327%2C55.840997&mode=routes&rtxt=55.868190%2C37.996159~55.815211%2C37.844070&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.71



13. https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_272_ga_snt_dnp_2276750787

Avito

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Avito

Дом для бизнеса Авто Ян Карьера в Авто Поиск Квитанции Логин

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Все категории Поиск по объявлению

Москва, область, на границе, метро

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 272 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

27 500 000 ₽

101 103 ₽ за сотку
В ипотеку от 423 330 ₽ в мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 966 385-88-48

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Avito с мая 2021

Подписаться на продавца

Спецдежда

Выгода до 40%

Подарок за первый заказ

Подарочная карта 10 000 ₽

Сообщения

Avito

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Avito

Дом для бизнеса Авто Ян Карьера в Авто Поиск Квитанции Логин

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Все категории Поиск по объявлению

Москва, область, на границе, метро

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 272 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

27 500 000 ₽

101 103 ₽ за сотку
В ипотеку от 423 330 ₽ в мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 966 385-88-48

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Алексей
Частное лицо
На Avito с мая 2021

Подписаться на продавца

Подарок за первый заказ

Подарочная карта 10 000 ₽

Сообщения

Расположение

Московская обл., г.д. Воскресенск, Белоозёрский, 1-й мкр-н
Егорьевское шоссе, 9768 км

Скрыть карту

Описание

Категория - земли населенных пунктов ВРИ - для сельскохозяйственного, рыболовства, орошения, склады и т.д.

чтобы перевести в ИЖС, нужно межевание на участки с меньшей площадью.

Замечательный участок, расположен в центре посёлка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в соседних руках более 10 лет, налога на продажу нет, земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту, по границе ЛЭП 10, рядом выход ГАЗ, вода рядом БОЙТЕРНАЯ посёлка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный

Участок 2,72 га (СНТ, ДНТ) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

Описание

Категория - земли населенных пунктов ВРИ - для сельскохозяйств, рыболовства, садоводств, склады и т.д.

чтобы перевести в ИЖС, нужно межевание на участки с меньшей площадью.

Замечательный участок, расположен в центре поселка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в один рукой более 10 лет, налога на продажу нет, земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту, по границе ЛЭП 10, рядом выход ГАЗ, вода рядом БОЙЛЕРНАЯ посёлка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный водоем примерно 80х30, соседний участок 60 соток - продан соответственно цене этого, успеите купить!

Объявление от собственника, без посредников.

Знаете это Ваш вариант?

27 199 кв. метров своей земли в близком Подписковом.

Юридически чистый!

Выгодное вложение средств!

Покупайте сейчас, земли больше не становится..

Хорошему человеку - хорошую скидку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
27 500 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
9 750 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

27 500 000 Р
101103 Р за счет
В ипотеку от 423 330 Р в мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 966 385-88-48

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

ПОДАРОК
ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ
для юридических лиц

ПОДАРОЧНАЯ
КАРТА
на 10 000 Р

Сообщения

Участок 2,72 га (СНТ, ДНТ) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

Описание

Объявление от собственника, без посредников.

Знаете это Ваш вариант?

27 199 кв. метров своей земли в близком Подписковом.

Юридически чистый!

Выгодное вложение средств!

Покупайте сейчас, земли больше не становится..

Хорошему человеку - хорошую скидку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
27 500 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
9 750 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

27 500 000 Р
101103 Р за счет
В ипотеку от 423 330 Р в мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 966 385-88-48

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

ПОДАРОК
ЗА ПЕРВЫЙ ЗАКАЗ
для юридических лиц

ПОДАРОЧНАЯ
КАРТА
на 10 000 Р

Сообщения

Перейти к оценке

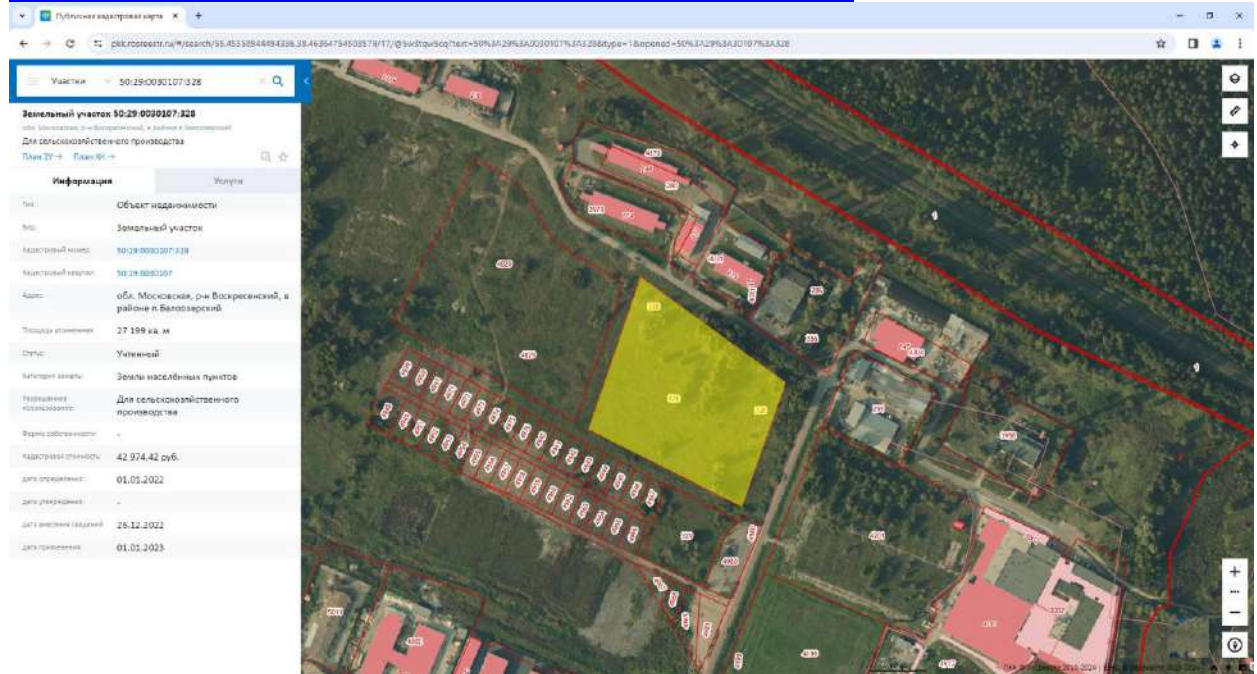
Проверить, дадут ли ипотеку

Перейти к оценке, мы сможем помочь с ипотекой

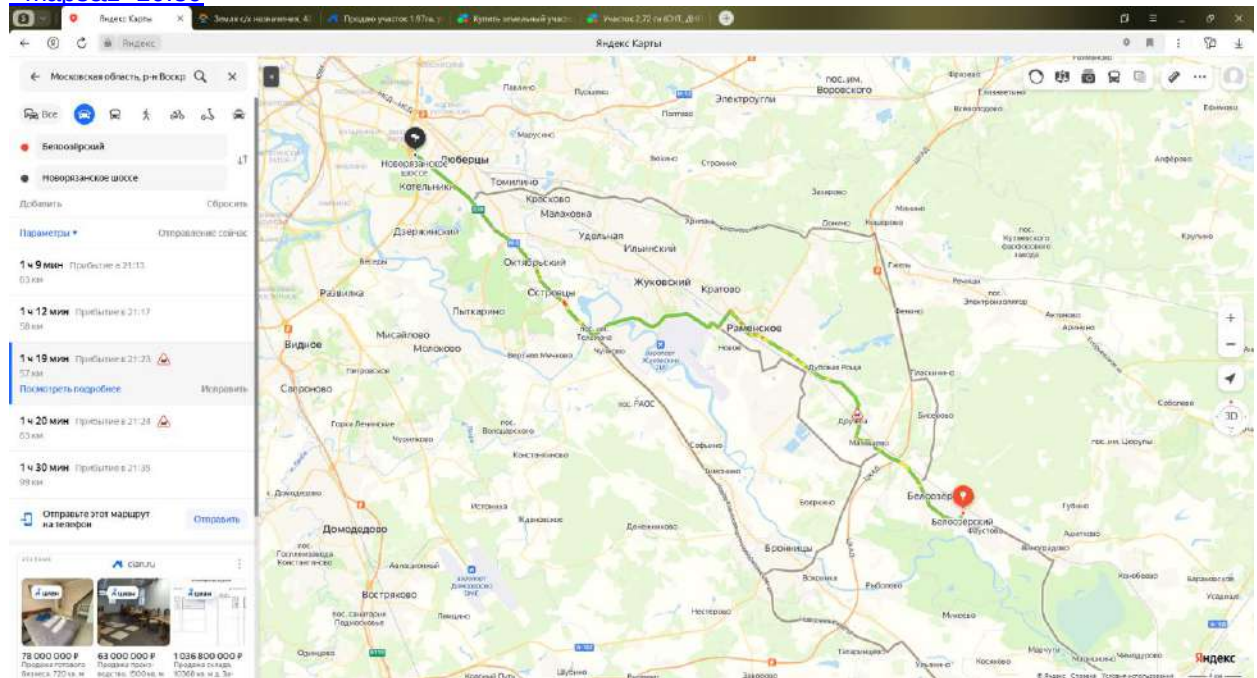
№ 2276750789, 6 сентября в 10:05 - 13:47 просмотров (111 человек)

Пожалуйста

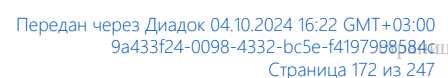
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.45358944494336,38.46364754503579/17/@5w3tqw5cq?text=50%3A29%3A0030107%3A328&type=1&opened=50%3A29%3A0107%3A328>

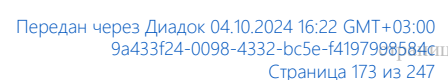
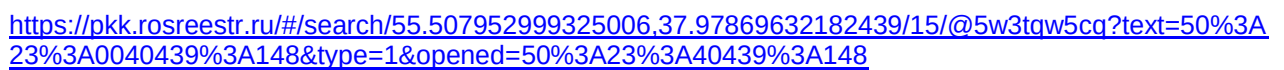


https://yandex.ru/maps/?ll=38.227413%2C55.541760&mode=routes&text=55.452888%2C38.463936~55.684801%2C37.836695&rt=2&rt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.89

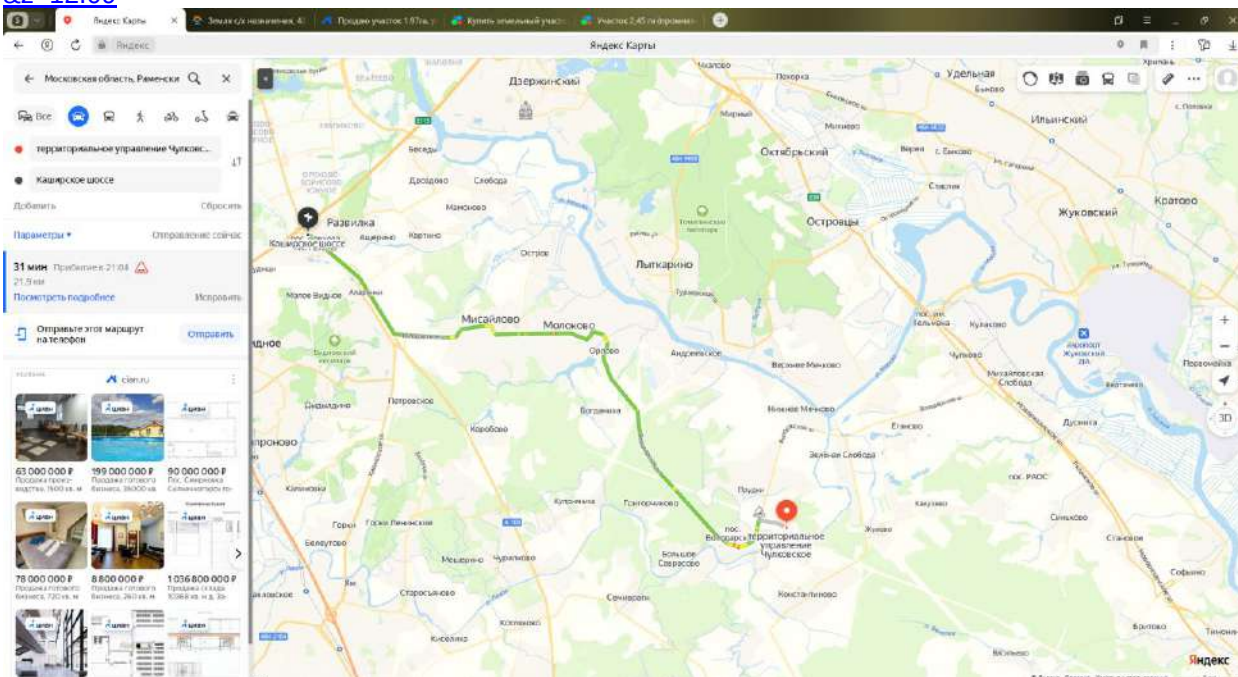


https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_promnaznacheniya_3980556182





https://yandex.ru/maps/?ll=37.951862%2C55.549412&mode=routes&rtext=55.507300%2C37.969627~55.589773%2C37.731697&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.09



15. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3719465666

Участок 8,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Каникулы Работа

Мои объявления Игры Помощь

Рассчитать объявление

Москва, область, Красноармейск, метро

Участок 8,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



29 950 000 ₽

35 235 ₽ за сотку

В ипотеку от 455 243 ₽ в мес.

Рассчитать ипотеку

8 958 717-53-59

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

ООО Автора Проперти
Агентство
На Авито с марта 2020
Зачислено 581 объявление
Рейтинг продавца

Об участке

Площадь: 850 сот. Расстояние от МКАД: 38 км

Сообщения

Участок 8,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Об участке

Площадь: 850 сот. Расстояние от МКАД: 38 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, д. Огуднево
Фриновское шоссе, 38 км



Описание

Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 8,5 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникации (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС.

В шаговой доступности: школа, детский сад, Ozon, Wildberries, супермаркеты Петровича, Ворный, Савофтор, Магнит, кафе, остановка общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов.

29 950 000 ₽

35 235 ₽ за сотку

В ипотеку от 455 243 ₽ в мес.

Рассчитать ипотеку

8 958 717-53-59

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

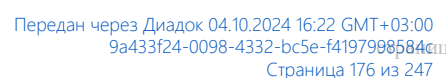
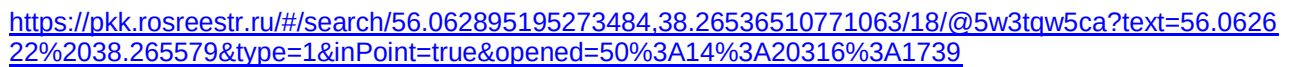
ООО Автора Проперти
Агентство
На Авито с марта 2020
Зачислено 581 объявление
Рейтинг продавца

41 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Модислав Сметанов

Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.061343349210595,38.268068016881884/17/@5w3tgw5ca?text=56.06229%2038.266771&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1740>

Публичная кадастровая карта

Участки 56.062229 38.266771

Земельный участок 50:14/0020316/1740
Для ведения сельскохозяйственного производства

План 20 → План 60 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14/0020316/1740
Кадастровый квартал	50:14/0020316
Адрес	-
Площадь участка	50 001 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	168 503,37 руб.
дата определения	01.03.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.06.2023
дата прекращения	01.03.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.06169869513319,38.271896610651964/18/@5w3tgw5ca?text=56.061233%2038.271051&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1828>

Публичная кадастровая карта

Участки 56.061233 38.271051

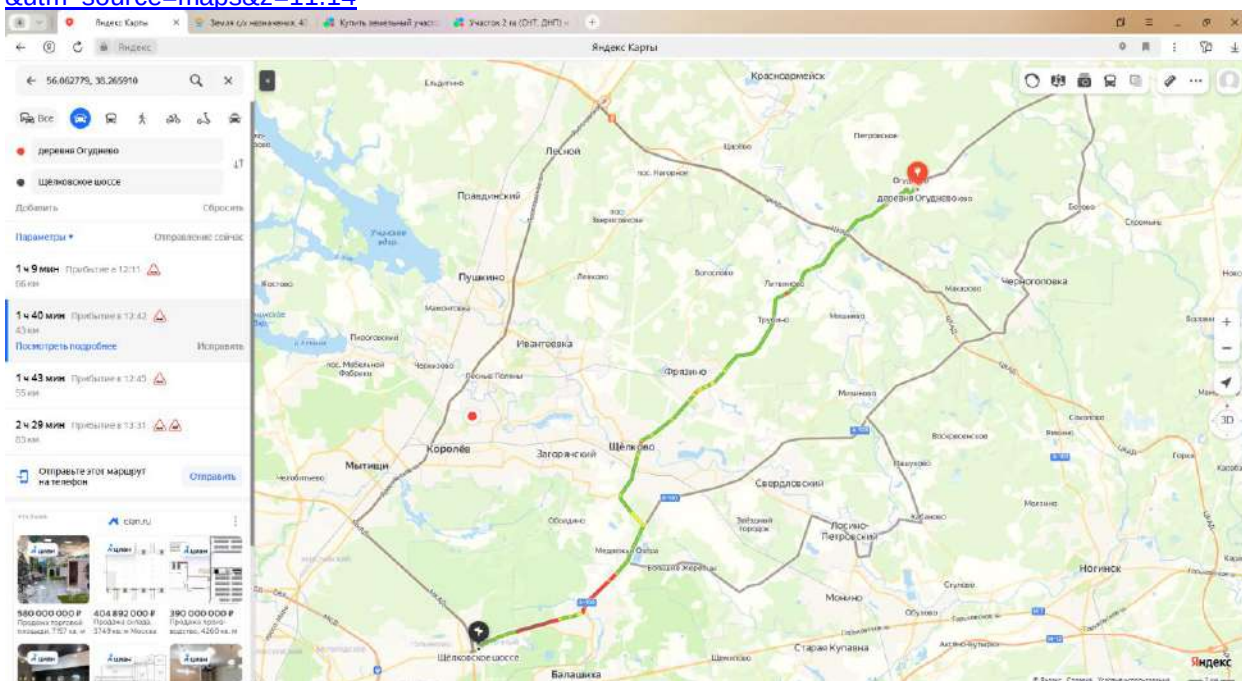
Земельный участок 50:14/0020316/1828
Московская область, г Щелково, д Щелково

Для ведения сельскохозяйственного производства

План 20 → План 60 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14/0020316/1828
Кадастровый квартал	50:14/0020316
Адрес	Московская область, г Щелково, д Щелково
Площадь участка	15 969 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	47 075,53 руб.
дата определения	01.03.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.04.2024
дата прекращения	04.06.2024

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.107332%2C55.960348&mode=routes&rtxt=56.062779%2C38.265910~55.815218%2C37.844080&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.14



16. https://www.avito.ru/chernogolovka/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_2902499478

Участок 37 га (СНТ, ДНП)

37 000 000 ₽

10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 547 075 ₽/мес.
Посмотреть ипотеку

8 905 729-26-25

Написать сообщение
Отправит около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговались?

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Подс...

ИП Денис Сидор
Агентство
На Авито с ноября 2013

30 Гб, 600 минут
349 ₽ в 1-й месяц

Сбербанк

Сообщения

Об участке

Площадь: 3700 сот.

Расстояние от МКАД: 47 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о.
Шёлковское шоссе, 67 км

Скрыть карту

Описание

Продажа земельного участка сельскохозяйственного назначения СНТ, для ведения сельскохозяйственного производства площадью 37 гектар. Свет, газ по границе с разных сторон.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 37 000 000 ₽

Стоимость дома: 4 000 000 ₽

37 000 000 ₽

10 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 547 075 ₽/мес.
Посмотреть ипотеку

8 905 729-26-25

Написать сообщение
Отправит около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговались?

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Подс...

ИП Денис Сидор
Агентство
На Авито с ноября 2013

Реквизиты проверены
Документы проверены

9 объявлений пользователя

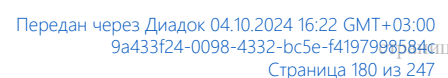
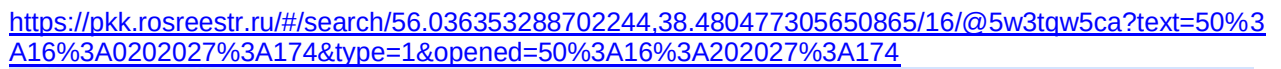
Подписаться на продавца

Контактное лицо

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ

Перейти

Сообщения



17. https://www.avito.ru/ostrovtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2274_ga_snt_dnp_3567041013

Участок 22,74 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авито Поиск Каникулы Лоты

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Островцы

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 22,74 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



227 400 000 Р
100 000 Р за сотку
Личная собственность
Алиби-Безопасность за 0 Р
Подробнее

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток, подскажите...

Дмитрий
Агентство
На Авито с августа 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

30 Гб, 600 минут
349 Р в 1-й месяц

Сбербанк

Сообщения

Участок 22,74 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Авито

Об участке
Площадь: 2274 сот. Расстояние от МКАД: 12 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Островцы
Егорьевское шоссе, 9736 км



Описание

АКЦИЯ! СКИДКА ДО 30 СЕНТЯБРЯ!

Характеристика объекта:

- Направление: Новорязанское шоссе (М5)
- Удаленность от МКАД: 12 - 18 км
- Раменский район
- Населенный пункт: Островцы
- Общая площадь: 22,74 гектара

227 400 000 Р
100 000 Р за сотку
Личная собственность
Алиби-Безопасность за 0 Р
Подробнее

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток, подскажите...

Дмитрий
Агентство
На Авито с августа 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ

Перейти

Сообщения

Участок 22,74 га (СНТ, ДНП) на продажу в Островцах | Продажа земельных участков в Островцах | Авито

Направление: Новорязанское шоссе (М5)
Удаленность от МКАД: 12 - 18 км
Раменский район
Населенный пункт: Островцы
Общая площадь: 22,74 гектара
Вид права: собственность

Коммуникации:
☒ Газ магистральный
☒ Электричество

Инфраструктура района:
☒ Транспортная доступность до каждого земельного актива
☒ Заправочные станции
☒ Вся гражданская инфраструктура города

купить земельный участок
участок в рассрочку
участок с газом
земельный участок сельскохозяйственного назначения
участок икс с газом
участок га
участок земли
продам земельный участок
продам участок
купить земельный участок в рассрочку
участок под ферму
участок с электричеством

227 400 000 Р
100 000 Р за сотку
Решить задачу
Альфа-Безопасность за 0 Р
Подобрать

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Отправить на рассмотрение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгуем? Кому можно посмотреть? Давать время суток. Под...

Дмитрий
Агентство
На Авито с августа 2019
Рейтинг проверен
Подписаться на продавца

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ
Перейти

№ 55.561223.38.018823
31 августа в 12:48 - 382 просмотра (1 сегодня)

Появиться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.56095924219003.38.01736362076906/16/@5w3tqw5ca?text=55.561123%2038.018823&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0%3A167497>

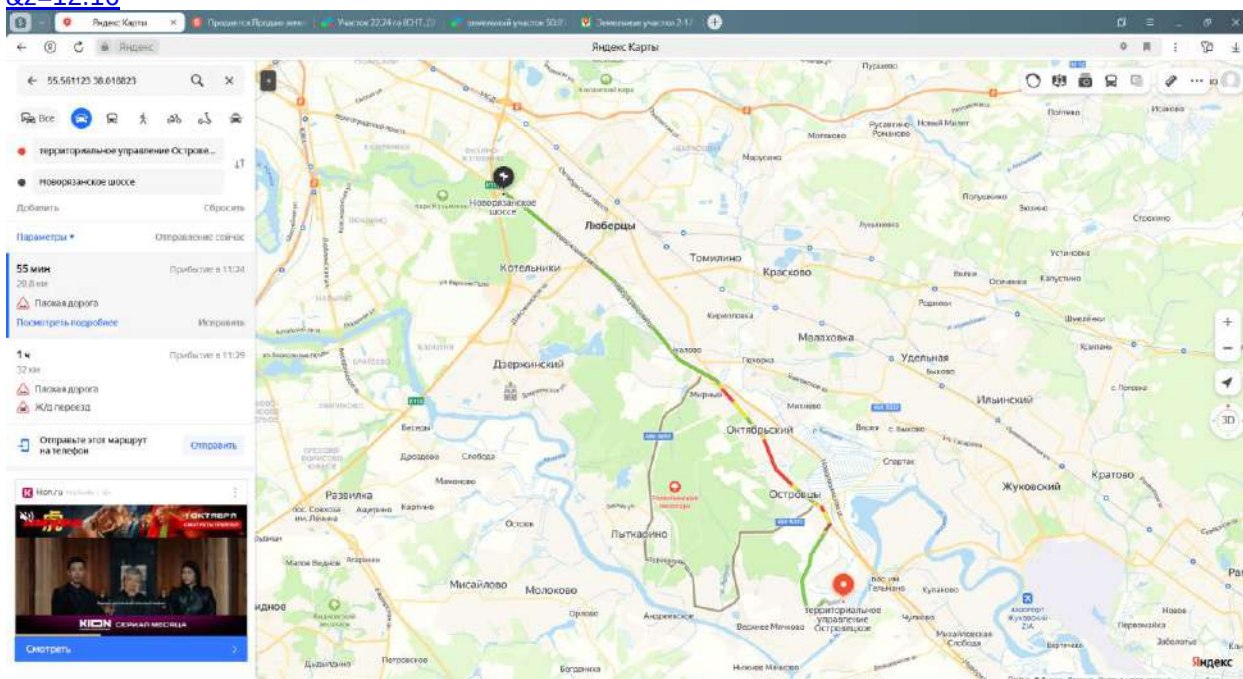
Публичная кадастровая карта

Участки 55.561223.38.018823

Земельный участок 50:23:0080000.167497
Московская область, г.п.м. Раменский, д. Островцы
Сельскохозяйственное производство
План 23-П

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0080000.167497
Кадастровый номер	50:23:0080000
Адрес	Московская область, г.п.м. Раменский, д. Островцы
Площадь земельного участка	227 642 кв. м
Степень	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	359 358,36 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	09.11.2023
Дата прекращения	20.10.2025

https://yandex.ru/maps/?ll=37.963847%2C55.621491&mode=routes&rtxt=55.561123%2C38.018823~55.684931%2C37.836441&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.16



18. https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_3560031280

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

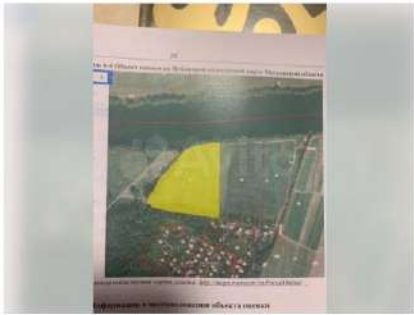
Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Услуги

Всё категории Поиск по объявлению Найти Острова

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 350 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

11 000 000 ₽
31 429 ₽ за сотку
В ипотеку от 208 408 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 965 135-94-47

Написать сообщение [Оставить](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. По...

[Павел](#)
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

HAVAL
новое поколение
HAVAL F7
На уровень выше от 2 499 000 ₽
[Узнать больше](#)

Камус
БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА

Сообщения

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Категории Услуги

Всё категории Поиск по объявлению Найти Острова

Об участке

Площадь: 350 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., садовое некоммерческое товарищество Борисова
Раменское шоссе, 9767 км



[Скрыть карту](#)

Описание

Кадастровый номер: 50:23:0050438. Продлён участок от собственника. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешённого использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Расстояние до МКАД: 43 км. Асфальт до участка.

Ипотека со скидкой на Авито

11 000 000 ₽
31 429 ₽ за сотку
В ипотеку от 208 408 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 965 135-94-47

Написать сообщение [Оставить](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. По...

[Павел](#)
Частное лицо
На Авито с сентября 2022

[Подписаться на продавца](#)

Камус
БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА И СБОРКА
12 990⁰⁰
-9%


Сообщения

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Описание

Кадастровый номер: 50:23:0050438. Продается участок от собственника. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства. Расстояние до МКАД: 43 км. Асфальт до участка.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
11 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
4 800 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

22,3% от 208 408 Р

Проверить в Авито Проверить, дадут ли ипотеку

№ 3560031280 - 14 сентября в 11:52 - 817 просмотров (+0 сегодня)

11 000 000 Р

31 429 Р за сотку

В ипотеку от 208 408 Р/мес

8 965 135-94-47

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Поде...

Павел Частное лицо На Авито с сентября 2022

Подписаться на продавца

БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА И СБОРКА

12 990 00

-9%

Сообщения

История объявления:

https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_3560031280

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Участок 4,1 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 410 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., садовое некоммерческое

11 000 000 Р

26 829 Р за сотку или предложите свою цену

Скидка до 10 000 рублей с МТС Банком! Подробнее

Позвонить через Авито в 800.xxx.xx.xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Павел Частное лицо На Авито с сентября 2022

Подписаться на продавца

Годовой абонемент на хоккей

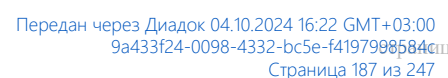
Участвуйте в розыгрыше с Tinkoff Black

ТИНЬКОФ

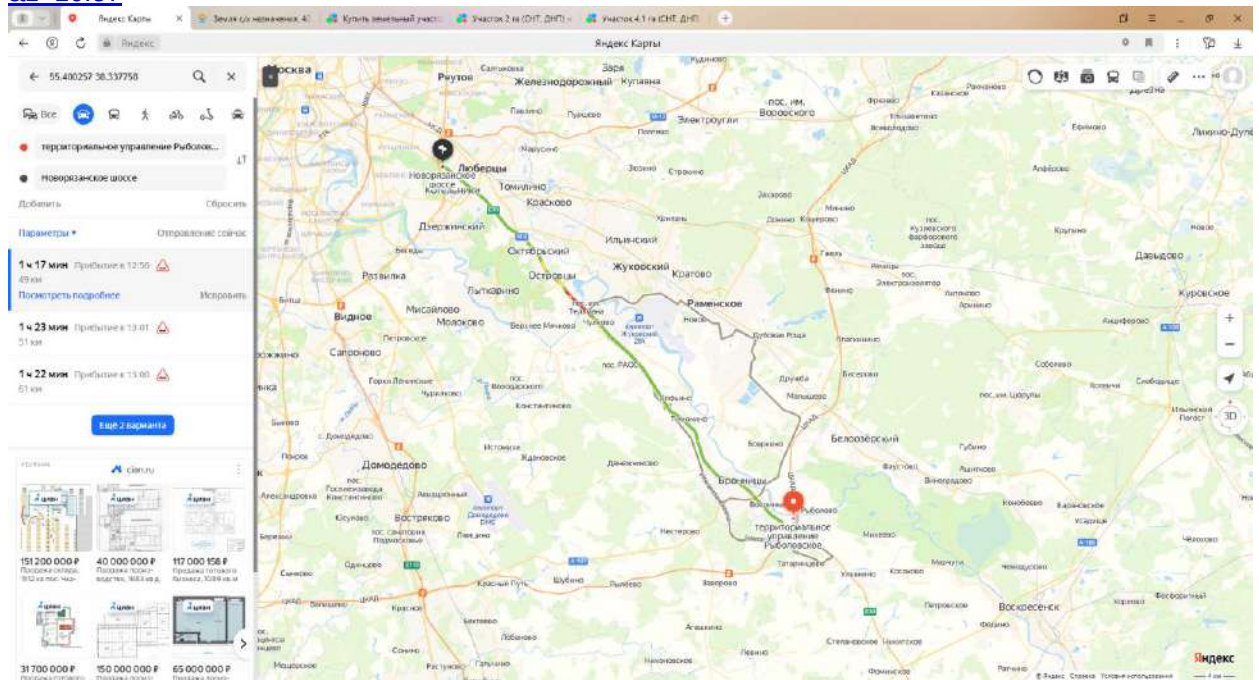
2024 / 2025

Вернем до 30% за страховку авт...

Сообщения



https://yandex.ru/maps/?ll=38.282909%2C55.515532&mode=routes&rtxt=55.400257%2C38.337758~55.684727%2C37.837055&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.57



19.

https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_14153_ga_promznacheniya_2900770485

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авито Помощь Каталог Польза

Все категории Поиск по объявлению Найти Московская область, нагорный, центр

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке
Площадь: 14153 сот. Расстояние от МКАД: 96 км

750 000 000 ₽
52 992 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Позд...

Пуск-Октей
Агентство
Решения проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

НаVAL JOLION
Добавь динамику! Подобрать
NAVAL
От 1 859 000 ₽
Другой дизайн
Яркий, автомобильный
образ
От 1 859 000 ₽
Еще больше комфорта
Сиденье из
перфорированной резины
От 1 859 000 ₽
Технологии внутри
Мультимедийная система
с 12.3"

Канье
БЕСПЛАТНАЯ
ДОСТАВКА
И СБОРКА
12 990⁰⁰

Сообщения

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

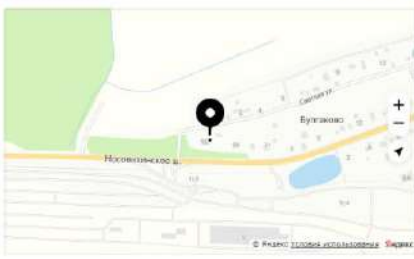
Для бизнеса Авто Про Карьера в Авито Помощь Каталог Польза

Все категории Поиск по объявлению Найти Московская область, нагорный, центр

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку



Об участке
Площадь: 14153 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

750 000 000 ₽
52 992 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Позд...

Пуск-Октей
Агентство
Решения проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Канье
БЕСПЛАТНАЯ
ДОСТАВКА
И СБОРКА
12 990⁰⁰

Сообщения

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., д. Булгаково, Светлая ул.
Носовицкое шоссе, 26 км

Описание
Земельный участок в процессе перевода в пром.значение:
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кад.номер: 50:16:000000:72434
Площадь: 1415394 кв. м
Цена 75 000 000 за один гектар!
Описание: Открытый земельный участок неправильной формы на первой линии
Носовицкого шоссе, г. Электросталь, 26 км от МКАД

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Вороновском | Продажа земельных участков в Вороновском | Авито

Носовкинское шоссе, 26 км

750 000 000 ₽
52 932 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Повс...

Прус-Остей
Агентство
Результат проверки

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Евгений

№ 29007/0485 - 18 сентября в 12:04 - 3308 просмотров (+0 сегодня)

Показать

Сообщения

Описание

Земельный участок в процессе перехода в промисленное.
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер: 50:16:0030000:72434
Площадь: 1415394 кв. м
Цена 15 000 000 за один гектар!
Описание: Открытый земельный участок неправильной формы на первой линии Носовкинского шоссе, г. Электроугли, 26 км от МКАД
Граничит с крупнейшим в Московской области контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ»
Коммуникации: согласно ГПЗУ

БЕСПЛАТНАЯ
ДОСТАВКА
И СБОРКА

12 990⁰⁰

-9%

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73149533485218.38.241159120211385/15/@5w3tgw5ca?text=50%3A16%3A0000000%3A72434&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A72434>

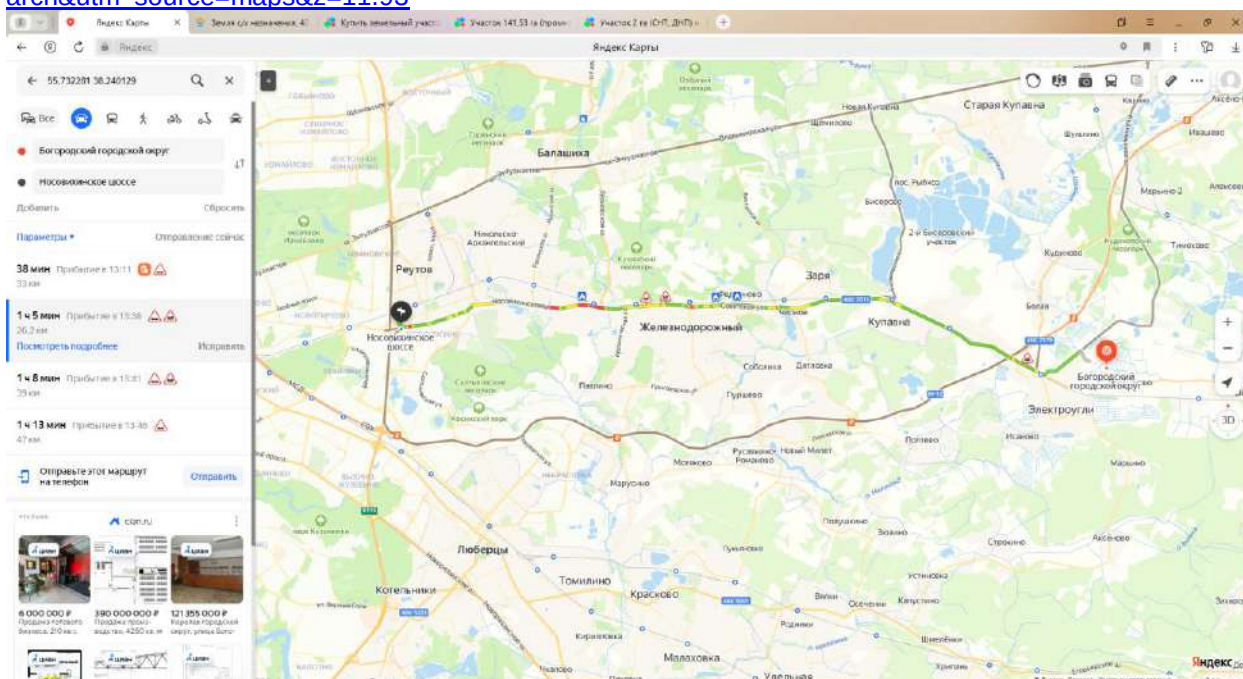
Участки 50:16:0030000:72434

Земельный участок 50:16:0030000:72434
Московская область, р.н. Подольский
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
План 2У

Информация

Имя	Уточнение
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:16:0030000:72434
кадастровый квартал	50:16:0030000
адрес	Московская область, р.н. Подольский
площадь участка	1 415 394 кв. м
статус	Участок
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
назначение использования	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	808 274 897,64 руб.
дата определения	01.05.2022
дата переоценки	-
дата введения в эксплуатацию	27.02.2024
дата прекращения	06.02.2024

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.043707%2C55.728371&mode=routes&rtxt=55.732281%2C38.240129~55.744441%2C37.848060&rtn=1&rtr=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.93



Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске [Продажа земельных участков в Красноармейске] | Авито

ДЛЯ БИЗНЕСА Авто Pro Карьера в Авто Помощь Каталоги Полная история

Мои объявления Игры Реклама объявлений

Avito Все категории Поиск по объявлениям Мобильное приложение

Московская область, направление метро

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнивать Добавить заветку

5 000 000 ₽
12 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 150 255 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 981 333-25-24

Написать сообщение
12 минут в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Или учесть?

Когда можно посмотреть?

Доброе утро! Позже...

Об участке
Площадь: 4 000 кв. м
Расстояние от МКАД: 47 км

ТАКСИ ПО ЧУДЕСНО НИЗКИМ ЦЕНАМ

РЕАЛЬНО ВЕЗЁТ

30 ГГ, 600 минут
349 Р в 1-й месяц

Яна Владиславна
Частное лицо
На Авито с февраля 2016
Эксперт - 54 и 50+

Сообщения

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00
9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584c
Страница 192 из 247

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

5 000 000 Р
12 500 Р за сотку
В ипотеку от 130 255 Р в мес.
[Посмотреть скидки](#)

Описание
сельхозназначения.....рядом с деревней Куродаво...

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
22,3% от
22-6,9%
От 130 255 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Пароль к карте, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 782675743 - 29 августа в 09:08 - 2198 просмотров (1-0 отзывов) [Пожаловаться](#)

8 981 333-25-24

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? [Торг уместен?](#)
Когда можно посмотреть? [Доброе время суток. Пож...](#)

Виктор
Частное лицо
На Авито с февраля 2016
Оценки: 54 из 60

22 обычных пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.18051209268615.38.15119629114758/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A05%3A0140258%3A133&type=1&opened=50%3A5%3A140258%3A133>

Публичная кадастровая карта

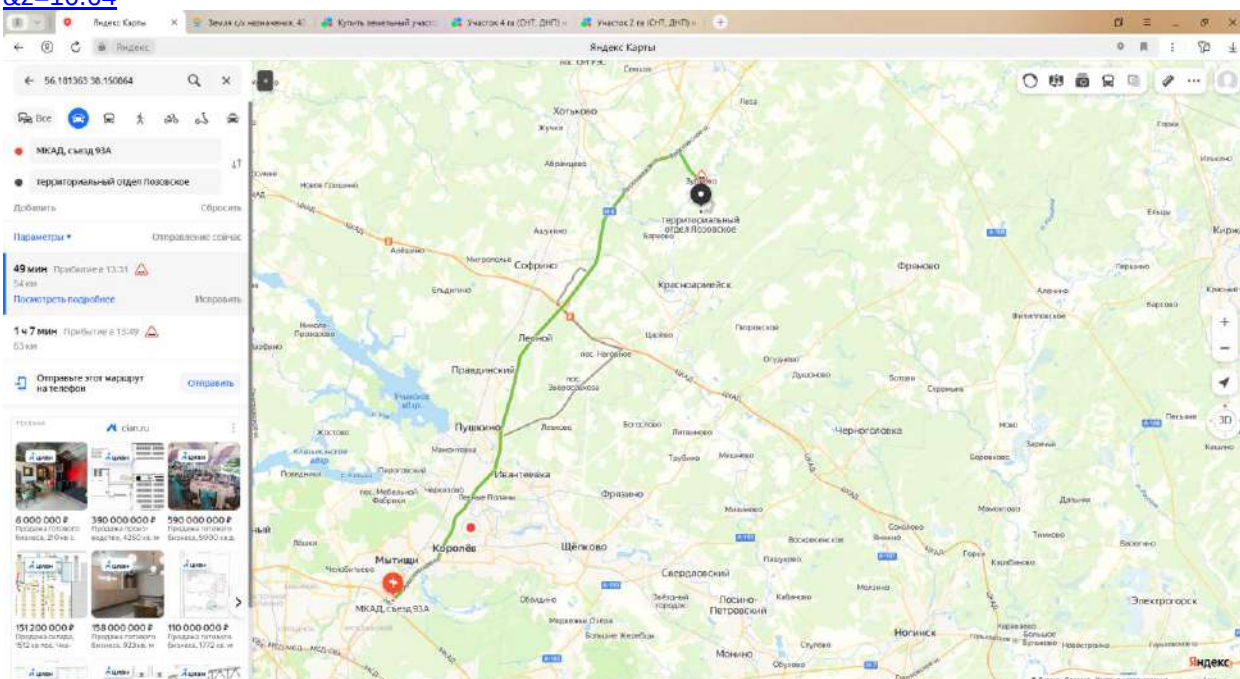
Участки 50-05-0140258-133

Земельный участок 50-05-0140258-133
Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лосовское, village деревня Куродаво
Для сельскохозяйственного производства
План 20 → План ФЛ →

Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50-05-0140258-133
кадастровый квартал	50-05-0140258
адрес	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лосовское, village деревня Куродаво
площадь участка	40 000 кв. м
статус	Учтенный
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	183 200 руб.
дата образования	01.02.2022
дата прекращения	-
дата внесения сведений	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2023

Текст: 04.10.2024

https://yandex.ru/maps/?ll=38.217516%2C56.053165&mode=routes&rttext=55.885605%2C37.732466~56.181363%2C38.150864&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.64



[illegible]

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00
9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584c
Страница 195 из 247

Участок 14,15 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотьково | Продажа земельных участков в Хотьково | Авито

Описание

участок ровный, расчищен от древесно-кустарниковой растительности, с хорошей транспортной доступностью линия электропередач примыкает к границе участка культурная зона Радошик. Расстояние от МКАД - 6,9 км до Ярославского ш-4 км до станции Хотьково-3 км.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 18 400 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 7 020 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
22,3% от 304 797 Р

Проверить ипотеку Проверить, дадут ли ипотеку

Получить консультацию специалиста по ипотеке

№ 2390354324 - 3 сентября в 17:24 - 1730 просмотров (+10 входов)

8 967 559-03-98

Написать сообщение Отвечает (каждо часу)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Пож...

Основа
Частное лицо
Не Авито с декабря 2019
Оценки: -13% (по ОС)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.23818452707756.38.03324969148801/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A05%3A0060552%3A4&type=1&opened=50%3A5%3A060552%3A4>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0060552.4

Земельный участок 50:05:0060552.4
Московская область, г.н.с. Сергиево-Посадский, с/п. Митинский, в районе Д. Филимоново
Для сельскохозяйственного производства
Лист 20 → План ФП →

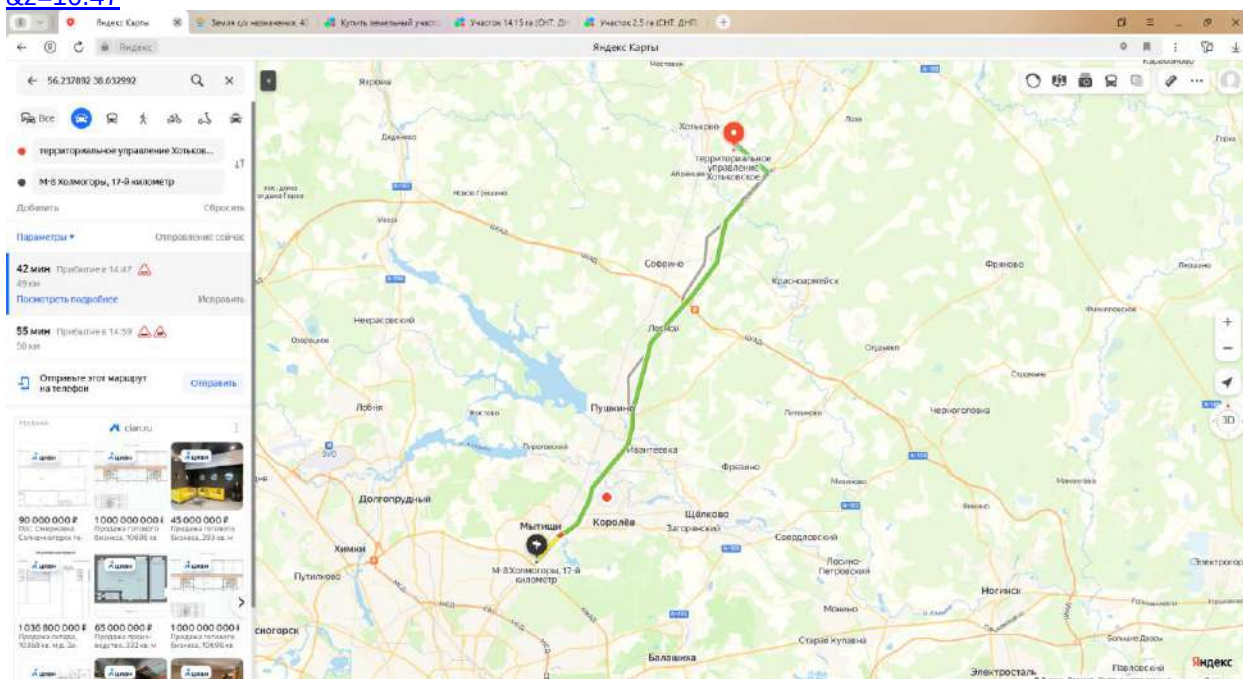
Информация	Участки
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:05:0060552.4
кадастровый квартал	50:05:0060552
адрес	Московская область, г.н.с. Сергиево-Посадский, с/п. Митинский, в районе Д. Филимоново
площадь земельного участка	181 850 кв. м
статус	Учтенный
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
предназначение использования	Для сельскохозяйственного производства
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	548 826 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2023

100 м

План Ф. Росреестр 2020-2024



https://yandex.ru/maps/?ll=38.062201%2C56.041344&mode=routes&rtxt=56.237892%2C38.032992~55.885479%2C37.731456&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.47



22. <https://www.cian.ru/sale/suburban/297984681/>

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Огудново деревня - база ЦИАН, объявление 297984681

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский городской округ > д. Огудново > Щелковский район

Объявлено: вчера, 13:26 > 375 просмотров, 0 из сохранено

Продается Участок, 850 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Огудново деревня На карте

А/с Ярославское шоссе - 45 км от МКАД А/с Щелковское шоссе - 42 км от МКАД

📍 📷 📄 📑 ⚠️ Показать все



6 фото

Отзыв о сайте

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за сотку 32 941 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Автора Проперти
Агентство недвижимости
Стаж 7 лет
Объекты в работе 86

Маслово Forest Club
Закранный поселок премиум-класса в окружении сосен. Рассрочка 0% на 2 года

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Огудново деревня - база ЦИАН, объявление 297984681

Площадь участка 850 сот.

Лот П2. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 8,5 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникация электричество, газ по границе участка. Возможен перевод в ИЖС. Отлично подходит под строительство коттеджного поселка. В шаговой доступности школа, детский сад, Озон, Wildberries, супермаркеты Петеречка, Верный, Светофор, Магнит, кафе, остановки общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов.

Создать

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
+7 965 253-00-61

Об участке

Площадь	850 сот.	Канализация	Нет
		Закрепленному	Есть
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Постройте дом на этом участке
Проекты проверенных строительных компаний

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за сотку 32 941 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Автора Проперти
Агентство недвижимости
Стаж 7 лет
Объекты в работе 86

Маслово Forest Club
Закранный поселок премиум-класса в окружении сосен. Рассрочка 0% на 2 года

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.062895195273484,38.26536510771063/18/@5w3tgw5ca?text=56.062911%2038.265642&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1739>

Публичная кадастровая карта

Участки 56.062911 38.265642

Земельный участок 50:14/0020316/1739
Для ведения сельскохозяйственного производства

План 2Ф → План 6Ф →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14/0020316/1739
Кадастровый квартал	50:14/0020316
Адрес	-
Площадь участка	20 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	67 400 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.06.2023
дата прекращения	01.01.2023

Тема: Росреестр 2020-2024

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.061343349210595,38.268068016881884/17/@5w3tgw5ca?text=56.061384%2038.268289&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1740>

Публичная кадастровая карта

Участки 56.061384 38.268289

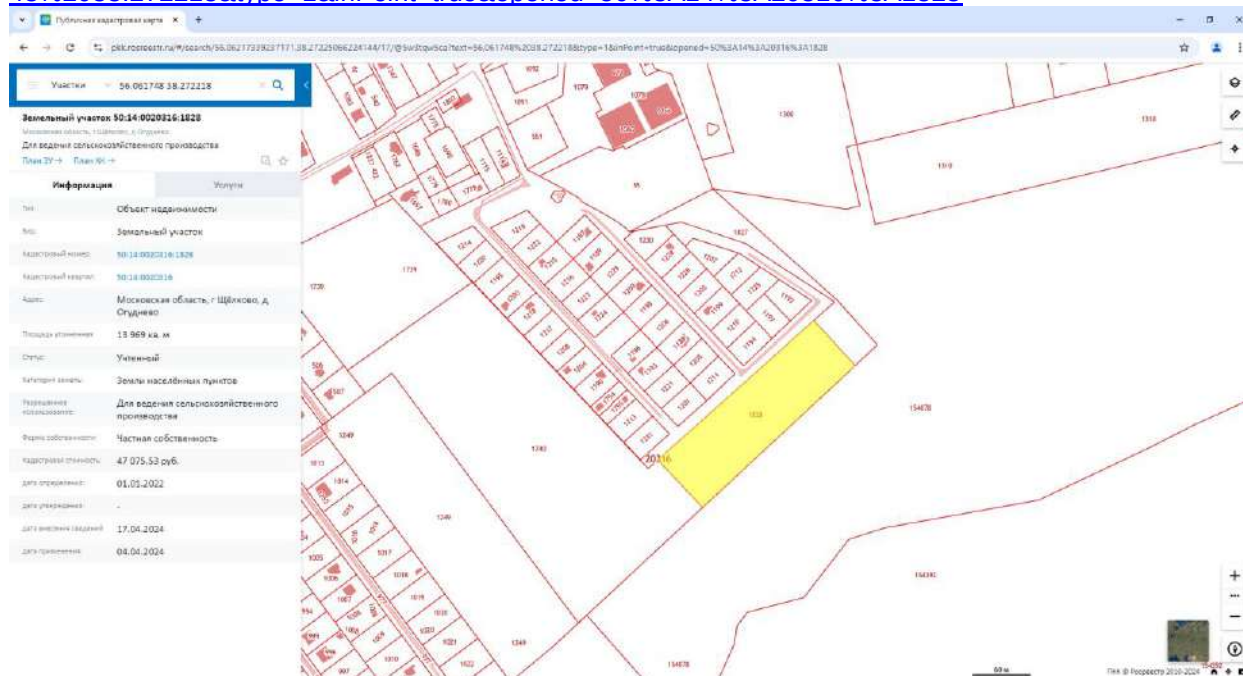
Земельный участок 50:14/0020316/1740
Для ведения сельскохозяйственного производства

План 2Ф → План 6Ф →

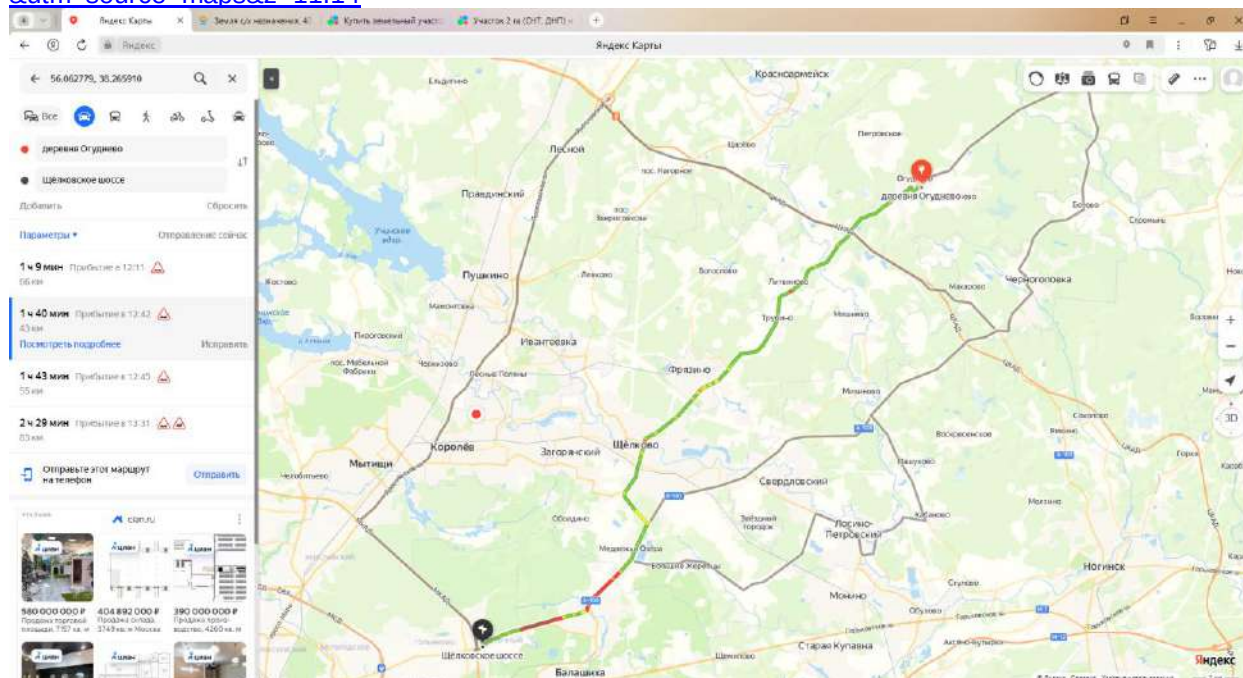
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14/0020316/1740
Кадастровый квартал	50:14/0020316
Адрес	-
Площадь участка	50 001 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	188 503,37 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	09.06.2023
дата прекращения	01.01.2023

Тема: Росреестр 2020-2024

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.06169869513319,38.271896610651964/18/@5w3tgw5ca?text=56.061748%2038.272218&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A20316%3A1828>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.107332%2C55.960348&mode=routes&rttext=56.062779%2C38.265910~55.815218%2C37.844080&rt=1&rt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.14



23. https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_4073189041

Участок 1,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Кварталы Лоты

Мои объявления Игры Помощь

Рассчитать ипотеку

Москва, Московская область, на границе, метро

Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 190 сот. Расстояние от МКАД: 19 км

16 500 000 ₽

66 842 ₽ за сотку
В ипотеку от 280 069 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 966 222-75-87

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

Людмила
Частное лицо
На Авито с марта 2022
Эксперт: -40 кг CO₂

АЭРОФЛОТ
Прямо на море
Пакет Бангкок Хошимин Колумбо
[купить билет](#)

БАНК
Вклад с доходностью 20%
Чтобы вы зарабатывали больше
[Подробнее](#)

Сообщения

Участок 1,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Кварталы Лоты

Мои объявления Игры Помощь

Рассчитать ипотеку

Москва, Московская область, на границе, метро

Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Об участке

Площадь: 190 сот. Расстояние от МКАД: 19 км

Расположение

Московская обл., 46К-4/021
Рязанское шоссе, 19 км



Описание

Продается земельный участок КН 50:23:0040330/382 общей площадью 19 092 кв. м. Текущий ВРИ - для сельскохозяйственного производства (зона СН-3), можно поменять. Получены ТУ на выезд от Мосавтодора (выезд с Володарского шоссе). Получены ТУ от Россетей на 150 кВт, в 4 квартале 2024 году будет построена линия и установлен трансформатор. Удобное расположение. Торгуем. Адрес отсутствует в индекс картах, поэтому указан близлежащий.

16 500 000 ₽

66 842 ₽ за сотку
В ипотеку от 280 069 ₽/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 966 222-75-87

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

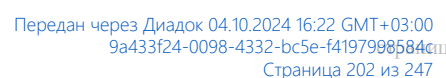
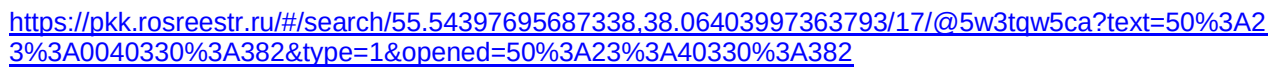
Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

Людмила
Частное лицо
На Авито с марта 2022
Эксперт: -40 кг CO₂

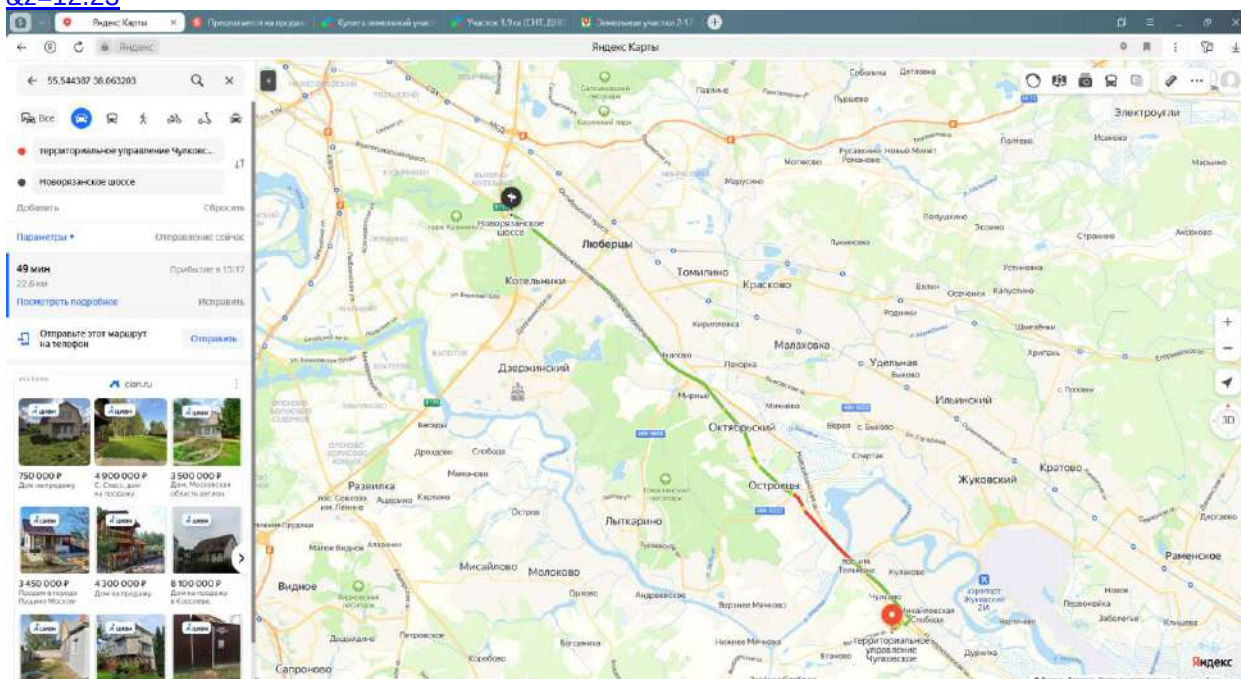
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

БАНК
Вклад с доходностью 20%
Чтобы вы зарабатывали больше
[Подробнее](#)

Сообщения



https://yandex.ru/maps/?ll=37.955412%2C55.614874&mode=routes&rtxt=55.544387%2C38.063203~55.684892%2C37.836386&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.23



24. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_186_ga_snt_dnp_2293216047

Участок 1,86 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Поиск

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Московская область, на границе, метро

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,86 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 186 сот. Расстояние от МКАД: 99 км

20 000 000 ₽

107 527 ₽ за сотку
В ипотеку от 325 638 ₽ в мес.
[Посмотреть выгоды](#)

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгуем вместе!

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Подскажите...

Гусь-Остеев
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

Каско со скидкой 40%

Выгода до 40%

Минимальная диагностика

Сообщения

Участок 1,86 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Об участке

Площадь: 186 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, деревня Большое Васильево
Новосильское шоссе, 22 км

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50-16-00-00000-523

Площадь: 18 637 кв. м

Подъезд: асфальтированная дорога

20 000 000 ₽

107 527 ₽ за сотку
В ипотеку от 325 638 ₽ в мес.
[Посмотреть выгоды](#)

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгуем вместе!

Когда можно посмотреть?

Доброго времени суток. Подскажите...

Гусь-Остеев
Агентство
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

Каско со скидкой до 30%

Для аккуратных водителей

Сообщения

Подъезд: асфальтированная дорога
Описание: Открытый земельный участок правильной треугольной формы граничит с деревней Большое...
450м до Носовинского шоссе,
350м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва - Нижний Новгород - Казань
450м до жд путей Горьковского направления
Коммуникации: согласно ГПЗУ

20 000 000 Р
107 527 Р за сотку
В ипотеку от 325 638 Р/мес
[Посмотреть скидки](#)

8 958 794-21-89

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 20 000 000 Р X
Стоимость дома: 5 000 000 Р X

Первый взнос: 7 500 000 Р X
Срок ипотеки: 30 лет X

Одна заявка в несколько банков

ВТБ
22,3% ОПС
22-6%
От 325 638 Р

[Получить ипотеку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Правила и условия, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2293255047. 10 сентября в 12:01. 618 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? [Торг уместен?](#)
Когда можно посмотреть?
Доброе время суток. Подска...

Прос-Октябрь
Агентство
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)
Контактный лист
Бегоней

Каско со скидкой до 30%
Для аккуратных водителей

[Сообщения](#)

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.732850624072356.38.159290265931546/18/@5w3tgw5ca?text=50%3A16%3A0000000%3A523&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A523>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000.523

Земельный участок 50:16:0000000.523
обл. Московская, р-н Носовинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15

Для сельскохозяйственного производства

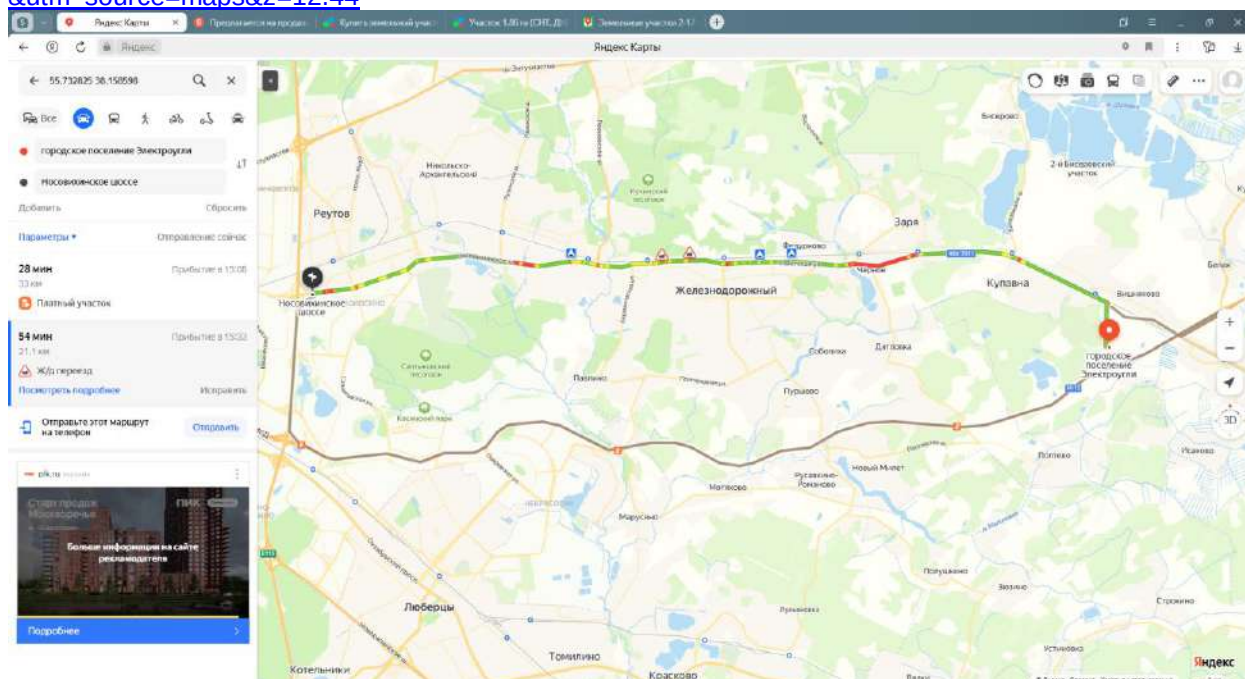
План 20 →

Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:16:0000000.523
кадастровый номер	50:16:0000000
Адрес	обл. Московская, р-н Носовинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15
Площадь земельного участка	18 637 кв. м
Статус	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	63 738,54 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата вступления в законную силу	26.12.2022
дата прекращения	01.05.2023

30 м

План в формате 2020-2024

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.020548%2C55.725603&mode=routes&rttext=55.732825%2C38.158598~55.744451%2C37.847669&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.44



25. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_1308_ga_snt_dnp_2293436016

Участок 13,08 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авито Помощь Категории Логин

Авито Все категории Поиск по объявлениям Мобильная версия

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 13,08 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 13,08 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

95 555 555 ₽

73 055 ₽ за сотку
В ипотеку от 1 309 791 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

Гус-Октябрь Агентство [Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

Банк

Вклад с доходностью 20%
В системно значимом банке

Подробнее

ЧИЖИК

ШОК ЦЕНЫ!

Сообщения

Участок 13,08 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

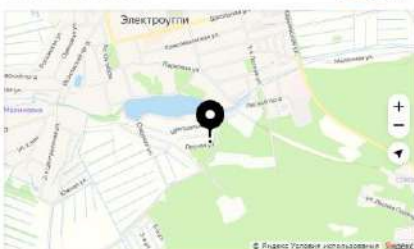
Об участке

Площадь: 13,08 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кadaстровый номер: 50:16:0030000:130

Площадь: 130 876 кв. м.

Земельный участок сельскохозяйственного назначения городского поселения Электроугли Богородский городской округ, Московская область, Россия

95 555 555 ₽

73 055 ₽ за сотку
В ипотеку от 1 309 791 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Подскажите...

Гус-Октябрь Агентство [Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

ЧИЖИК

ШОК ЦЕНЫ!

ВЕРНЕР КОЛБАСА КРАКОВСКАЯ 400 Г 149 90 18+

Сообщения



Земельный участок сельскохозяйственного назначения городское поселение Электроугли Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с лесничеством, СНТ.

0.5 км до г. Электроугли

2.5 км до Носовинского шоссе

2.5 км. до жд путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГПЗУ

95 555 555 Р

71 055 Р за сотку

В ипотеку от 1 309 791 Р в мес

Посмотреть фото

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Доброе время суток. Подс...

Прос-Октябрь

Агентство

Рекомендуем провер...

Подписаться на продавца

Контактный лист

Бегунов

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
95 555 555 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
30 166 667 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ

22.3% от

22.6%

От 1 309 791 Р

Перейти к банкам

Проверить, дадут ли ипотеку

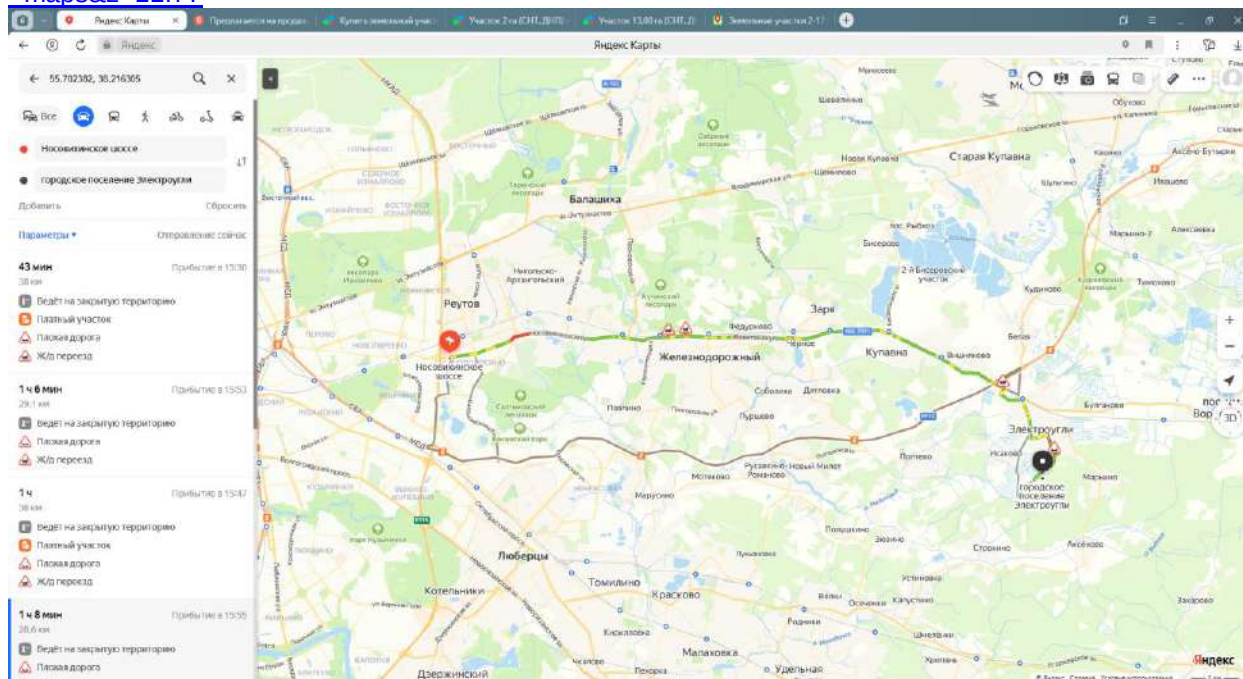
Переводя кредит, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2293436016: 18 сентября в 09:57, 3128 просмотров (+0 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

https://yandex.ru/maps/?ll=38.037606%2C55.737257&mode=routes&rtxt=55.744317%2C37.847916~55.702382%2C38.216305&rtt=3&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.77



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70341600803525,38.21885836528612/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0000000%3A130&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A130>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000:130

Земельный участок 50:16:0000000:130
обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТОХ"
Для сельскохозяйственного производства
План 20-0

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0000000:130
Кадастровый номер	50:16:0000000
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТОХ" "Кудиново", поле №25
Площадь участка	130 876 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	206 784,08 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата вступления в законную силу	25.12.2022
дата прекращения	01.05.2023



26. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_3436_ga_snt_dnp_2293405884

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Avito

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Avito Поиск Квитанции Личная

Avito Все категории Поиск по объявлению

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 34,36 сот. Расстояние от МКАД: 95 км

255 555 555 ₽
74 376 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Длительное время суток. Позв...

Прос-Окстейт Агентство Ревизиты проверены Подписаться на продавца Контактное лицо Евгений

Рассрочка 24 месяца у партнеров

ЧИЖИК ШОК ЦЕНЫ! 1 КГ БАНАНЫ 89⁰⁰ ₽

Сообщения

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Avito

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Avito Поиск Квитанции Личная

Avito Все категории Поиск по объявлению

Об участке

Площадь: 34,36 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, Марьинская ул. Новоселинское шоссе, 25 км



Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:133

Площадь:

255 555 555 ₽
74 376 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Длительное время суток. Позв...

Прос-Окстейт Агентство Ревизиты проверены Подписаться на продавца Контактное лицо Евгений

ЧИЖИК ШОК ЦЕНЫ! 1 КГ БАНАНЫ 89⁰⁰ ₽

Сообщения

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглих | Продажа земельных участков в Электроуглих | Давид

255 555 555 Р
74 376 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг-участок? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Пос...

Гус-Олейник
Агентство
Ремонт и проверка

Подписаться на продавца

Копировать ссылку

Евгений

Сообщения

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:133

Площадь: 343 647 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога с двух сторон (ул. Маринская)

Описание: земельный участок граничит с г. Электроугли, на первой линии двухполосной автодороги.

В 35 метрах до Ж/Д путей Горьковского направления

Им до Новосильского шоссе

Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 2293405884 - 18 сентября в 09:57 - 3023 просмотра (+0 сегодня)

Пожалуйста

ЧИЖИК

ШОК ЦЕНЫ!

1 КГ

БАНАНЫ

89⁰⁰ Р

18+

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71626156444491.38.245404969270616/16/@5w3tgw5ca?text=50%3A16%3A0000000%3A133&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A133>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000:133

Земельный участок 50:16:0000000:133
обл. Московская, р-н Истринский, территория СНТ "Кудиново", ООО "АТОХ "Кудиново", поле №28
Для сельскохозяйственного производства

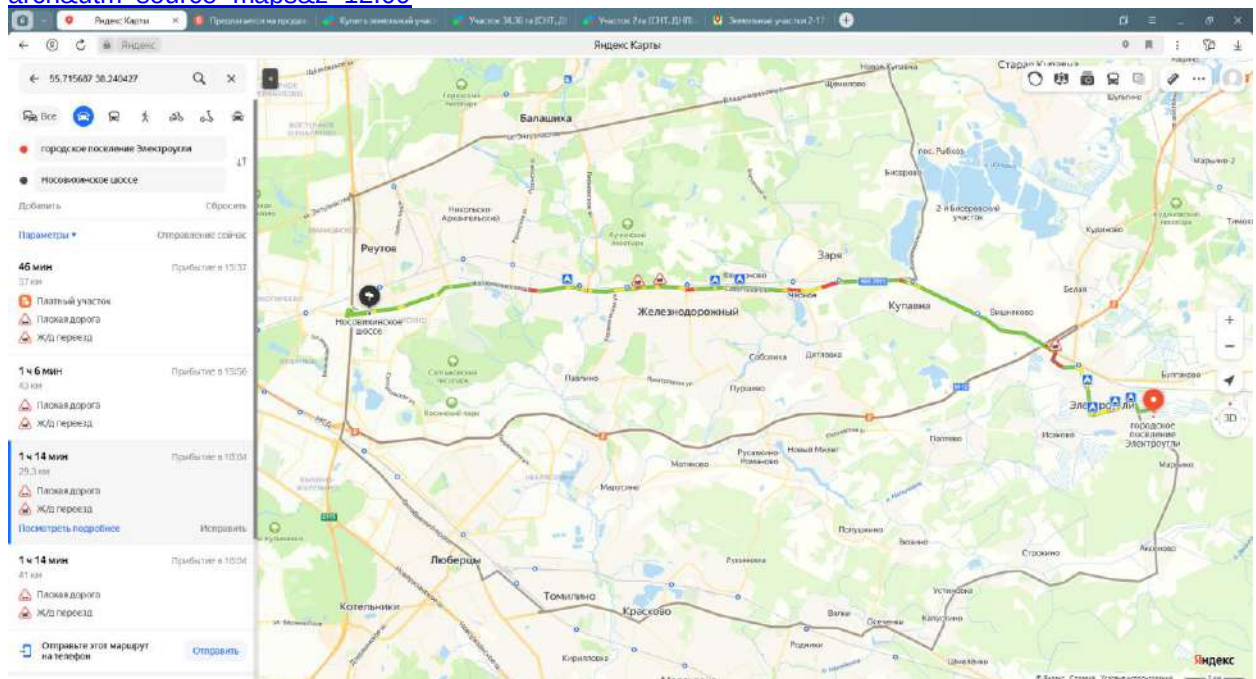
План 2D

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0000000:133
Кадастровый номер	50:16:0000000
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АТОХ "Кудиново", поле №28
Площадь участка	343 647 кв. м
Статус	Участок
Кадастровая зона	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	5 807 634,3 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2023

100 м

Тема: Ф. Росреестр 2020-2024

https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.042444%2C55.726414&mode=routes&rtxt=55.715687%2C38.240427~55.744525%2C37.850378&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.09



27. https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_113518_ga_snt_dnp_4294716510

Участок 1135,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Avito

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Поиск Квитанции Польза

Avito Все категории Поиск по объявлению

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 1135,18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 113517,7 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

3 122 396 910 Р
27 506 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит своего часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?
Доброе время суток. Позв...

Минск
Частное лицо
На Avito с апреля 2012
Документы проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

ЭКОНОМИЯ ДО 75%
НА ПОДГОТОВКЕ
К ЕГО С СОТКОЙ

90+ 100

ЗАПИСАТЬСЯ

ЧИЖИК

ШОК ЦЕНЫ!

Сообщения

Участок 1135,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Avito

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Поиск Квитанции Польза

Avito Все категории Поиск по объявлению

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 1135,18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке
Площадь: 113517,7 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., Раменское, Комсомольский пл.
Егорьевское шоссе, 9751 км

Описание
Земельный участок, кадастровый № 50:23:0030213:20 адрес: Московская область, Раменский г.о., г. Раменское. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

№ 4294716510: 18 сентября в 16:07: 53 просмотра (+2 сегодня) Подобрать

3 122 396 910 Р
27 506 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправит своего часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?
Доброе время суток. Позв...

Минск
Частное лицо
На Avito с апреля 2012
Документы проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

ЧИЖИК

ШОК ЦЕНЫ!

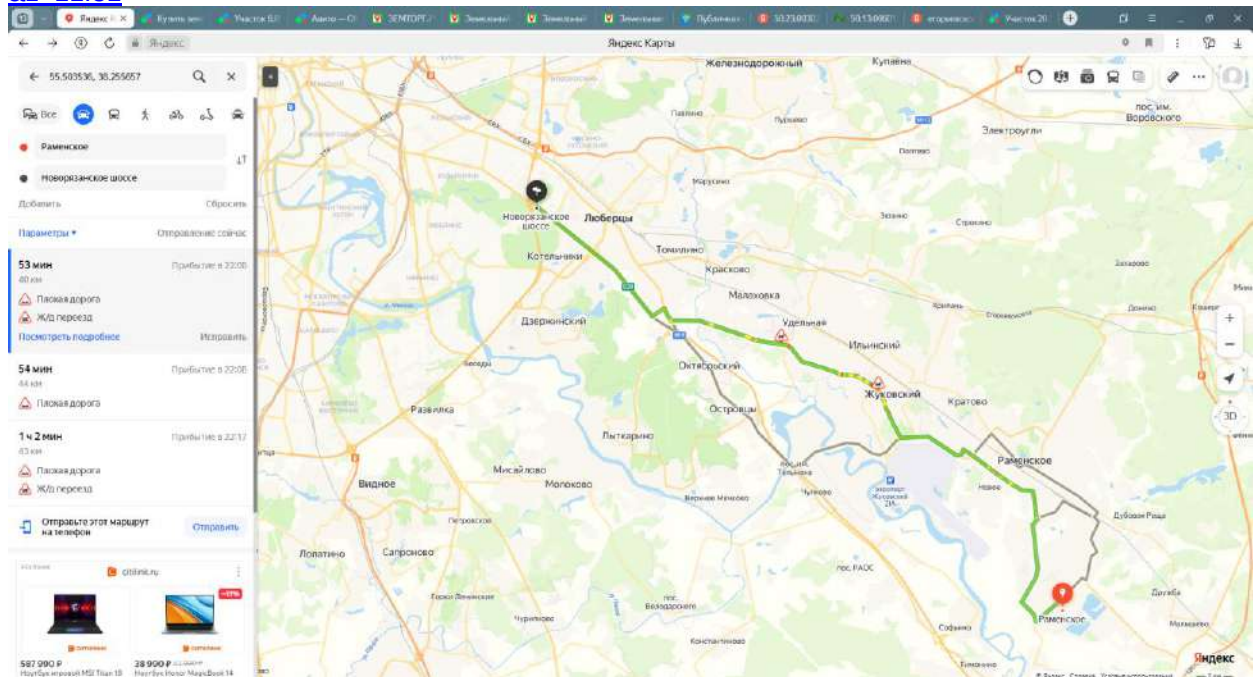
ВЕРНЕР
КОЛБАСА
КРАКОВСКАЯ
400 Г
149 90

18+

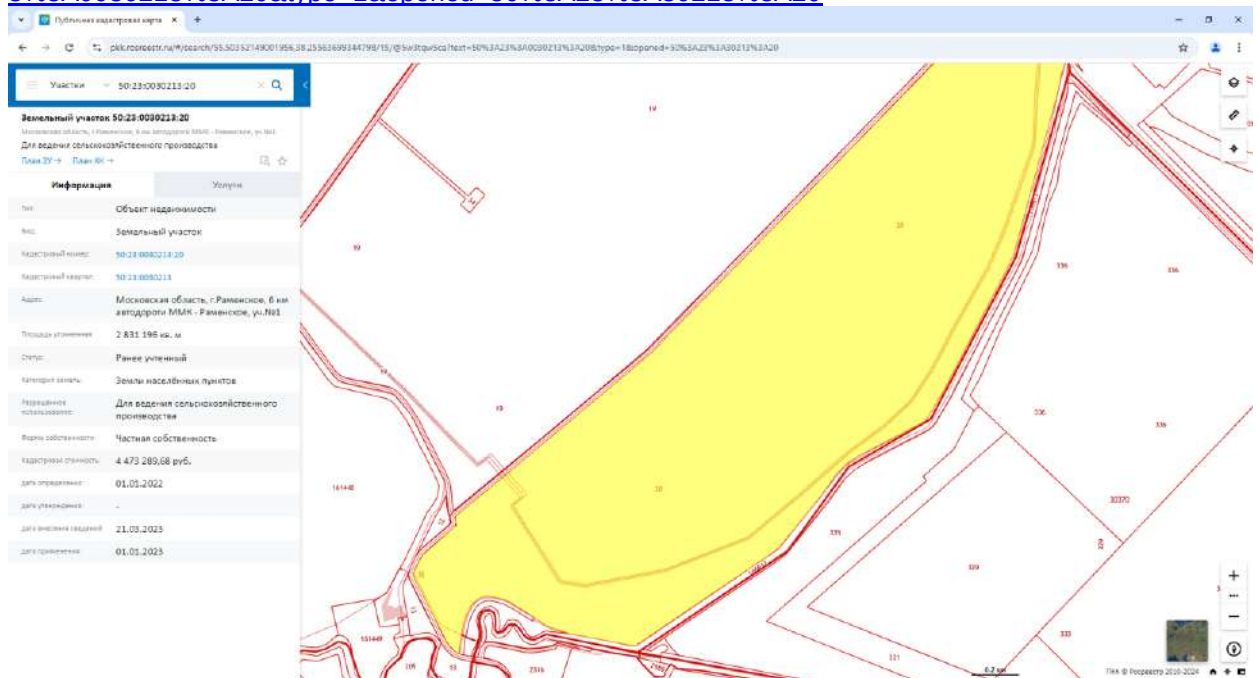
Сообщения



https://yandex.ru/maps/?ll=37.999780%2C55.647285&mode=routes&rtxt=55.503536%2C38.255657~55.684880%2C37.836403&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.81



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.50352149001956,38.25563699344798/15/@5w3tgw5ca?text=50%3A23%3A0030213%3A20&type=1&opened=50%3A23%3A0213%3A20>



28.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_203_ga_snt_dnp_4093643720

Участок 20,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лесном | Продажа земельных участков в Лесном | Авито

Участок 20,3 га (СНТ, ДНП)

200 000 000 Р
98 522 Р за сотку

8 958 464-88-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть? Длительное время суток. Попробуйте!

АН "УНИТЕРМЕТ"

Агентство
На Авито с ноября 2014

Результаты проверок

Документы проверены

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наседа

Об участке

Площадь: 2030 сот.

Расстояние от МКАД: 27 км

Есть ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАНОМ

Вклад с доходностью 20%

Чтобы вы зарабатывали больше

Подробнее

Сообщения

Участок 20,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лесном | Продажа земельных участков в Лесном | Авито

Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, д. Алексеевское
Ярославское шоссе, 27 км

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок идеально подходящий под коттеджный поселок, назначена земля сельскохозяйственное производство (перевод под дачное строительство занимает около 8-12 месяцев). В деревне есть ГРС высокого давления с возможностью подключения, по границе проходит свет (подстанция так же рядом с земельным участком), асфальтированные подъезд прямо до участка. 2 км от Красноармейского шоссе, в 5 минутах езды от участка расположен санаторий Доброе, в котором есть центральная канализация и вода. Один собственник физ. лицо. Прямая продажа. Цена переведенной земли начинается в том районе от 450.000 Р-500.000 Р.

200 000 000 Р
98 522 Р за сотку

8 958 464-88-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть? Длительное время суток. Попробуйте!

АН "УНИТЕРМЕТ"

Агентство
На Авито с ноября 2014

Результаты проверок

Документы проверены

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наседа

Вклад с доходностью 20%

Чтобы вы зарабатывали больше

Подробнее

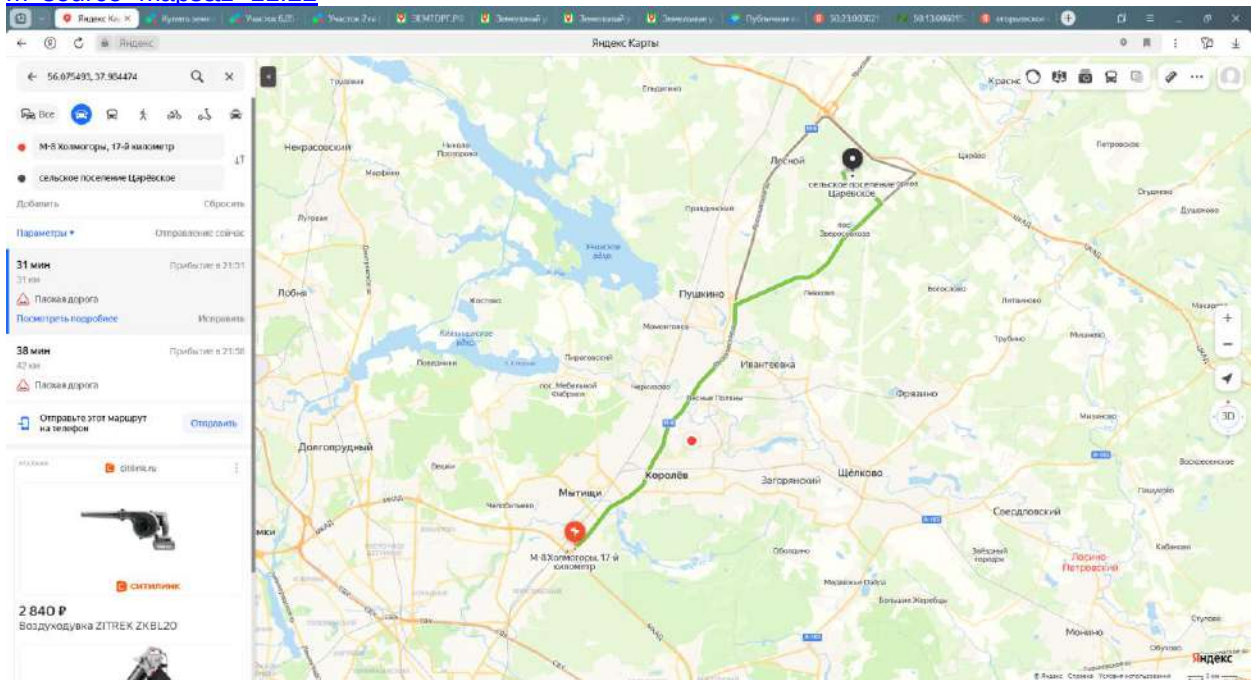
Сообщения

№ 4093643720 - 10 сентября в 16:26 - 102 просмотра (+8 сегодня)

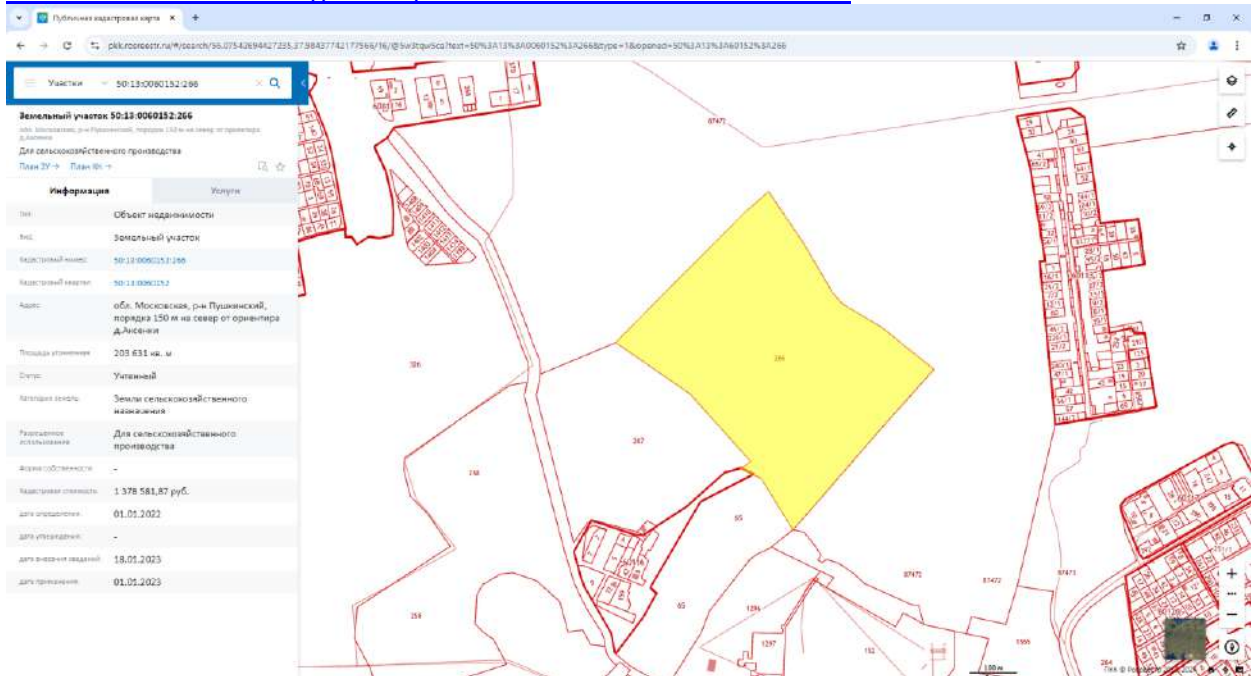
Появиться



https://yandex.ru/maps/10748/pushkino/?ll=37.894274%2C55.973540&mode=routes&rtxt=55.885423%2C37.732001-56.075493%2C37.984474&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.22



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.07542694427235,37.98437742177566/16/@5w3tgw5ca?text=50%3A13%3A0060152%3A266&type=1&opened=50%3A13%3A0060152%3A266>



29. https://www.avito.ru/biokombinata/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_3953194066

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Биоксмината | Продажа земельных участков в Биоксмината | Авито

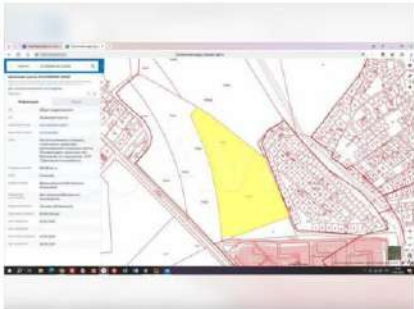
Для бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Кварталы Личная

Все категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



120 000 000 Р
200 000 Р за сотку

8 903 772-68-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Делового времени суток. Позвоните...

Контакты
Частное лицо
На Авито с мая 2024

Подписаться на продавца

МойСклад

Облачная ERP-система для малого

Т БАНК

Вклад с доходностью 20%

Сообщения

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Биоксмината | Продажа земельных участков в Биоксмината | Авито

Об участке

Площадь: 600 сот. Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение

Московская обл., г.о. Люблино-Петровский, пос. Анишкино
Шёлковское шоссе, 20 км



Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок, 6 га., 20 км от МКАД Шёлковское шоссе, первая линия, с. Анишкино, собственник. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства (до 3 этажей). Все сети по границам участка: газ, электричество, канализация, водоснабжение. Целиком, возможны варианты развития с учетом соседних участков

№ 3953194066 - 2 сентября в 21:41 - 236 просмотров (+0 сегодня)

Пожалуйста

120 000 000 Р
200 000 Р за сотку

8 903 772-68-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Делового времени суток. Позвоните...

Контакты
Частное лицо
На Авито с мая 2024

Подписаться на продавца

Т БАНК

Вклад с доходностью 20%

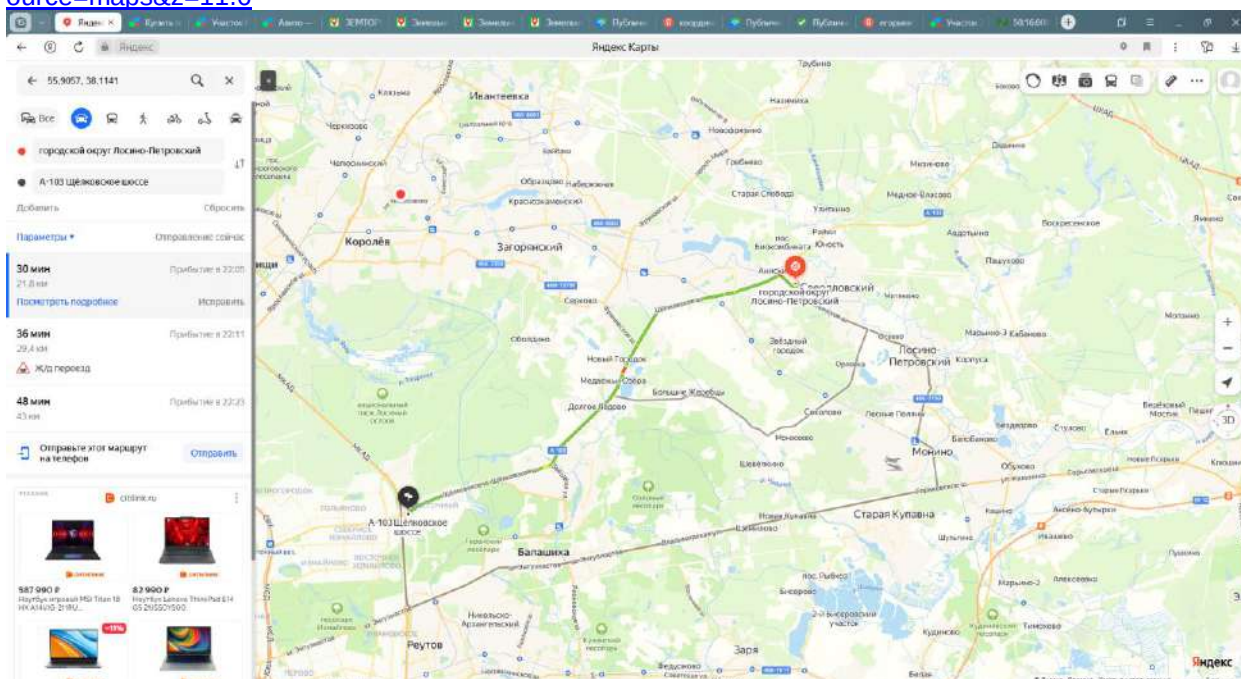
Пополняйте с любых карт без комиссии через СБП

Подробнее

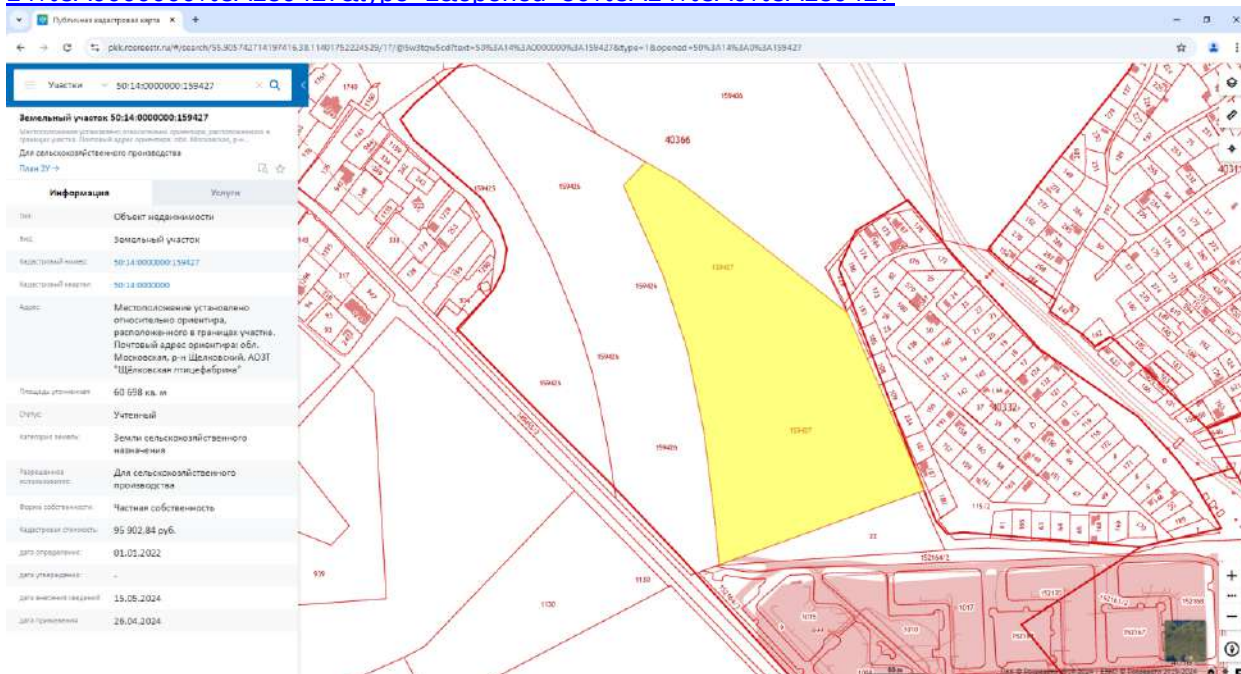
Сообщения



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.084814%2C55.867721&mode=routes&rtxt=55.905700%2C38.114100-55.815130%2C37.843821&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.6



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.905742714197416,38.11401752224529/17/@5w3tgw5cd?text=50%3A14%3A0000000%3A159427&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A159427>



30. https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot_promnaznacheniya_3934882075

Участок 54 сот. (промназначения) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Avito

16 261 000 ₽
301 130 ₽ за сотку

8 958 721-95-11

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Делового времени суток. Позвоните!

Агентство
На Avito с февраля 2011
Завершено 144 объявления
Документы проверены

27 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Реклама 18+

kaspersky
Базовые возможности EDR
Простая защита от сложных угроз
Подробнее

Реклама 30+

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ
Перейти

Сообщения

Об участке

Площадь: 54 сот. Расстояние от МКАД: 8 км

Расположение
Московская обл., Лыткарино
Новорязанское шоссе, 9732 км

Скачать карту

Описание
Продам земельные участки.
Категория земель: земли населенных пунктов

50:55:020105:2620

ВРИ - для сельскохозяйственного производства

16 261 000 ₽
301 130 ₽ за сотку

8 958 721-95-11

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Делового времени суток. Позвоните!

Агентство
На Avito с февраля 2011
Завершено 144 объявления
Документы проверены

27 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Реклама 30+

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ
Перейти

Сообщения

Участок 54 сот. (проектируемый) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Авто

16 261 000 ₽
301 130 ₽ за сотку

Описание
Продам земельный участок.
Категория земель: земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)
50:53:0020105:2620
ВРИ – для сельскохозяйственного производства
Транспортная доступность:
Расположение: обл. Московская, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель, «Копхоз им. Ленина»
Транспортная доступность: 18 км. выезд на МКАД, ¼ км. Новорязанское шоссе, 14 км. до Лоберец, метро Некрасовка, автостанция Лыткарино в 2 км.
В непосредственной близости вся развитая инфраструктура, а также предприятия, к примеру Лыткаринский завод оптического стекла, АЗС, магазины, населенные пункты, позволяющие привлекать и закрывать кадровый резерв.

№ 3934882025. 22 сентября в 00:10:55 просмотр (1-5 секунд) [Посмотреть](#)

Похожие объявления

8 958 721-95-11
[Написать сообщение](#)
Отвечает в среднем за 30 минут

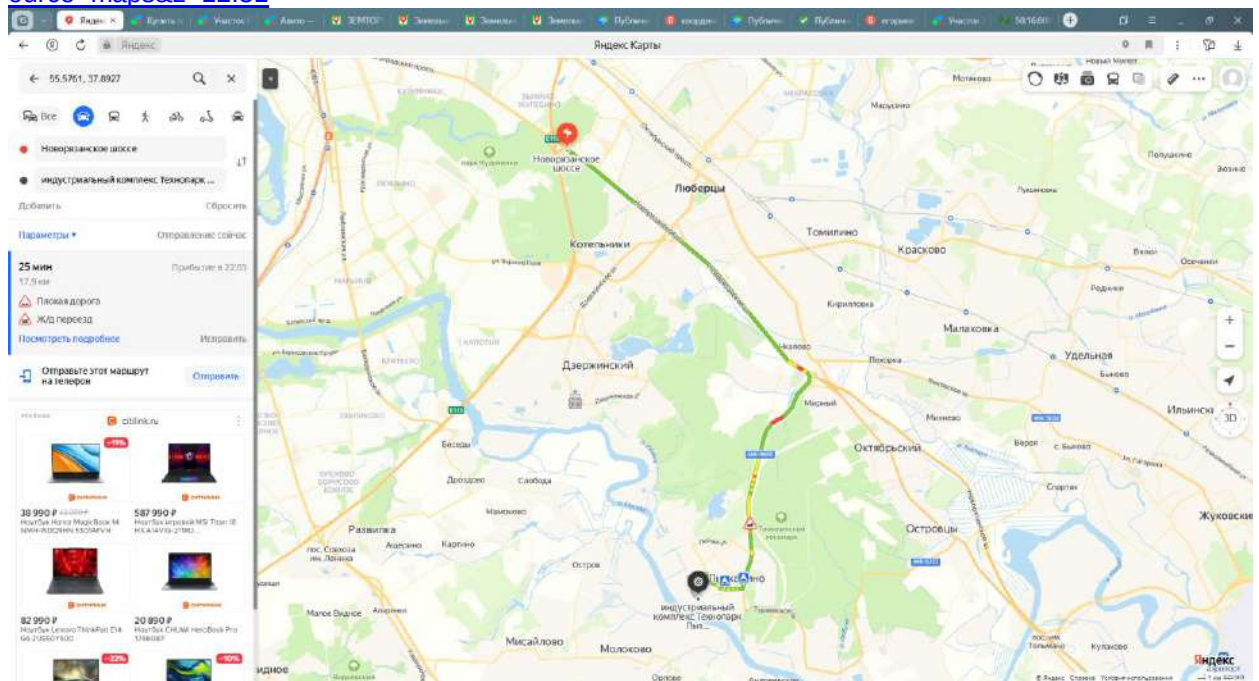
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ваш продавец? Торг-участие? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Пос...

Артем
Агентство
на Лытосе с февраля 2019
Заработано 144 объявлений
[Документы проверены](#)
27 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Мы в хоккее!
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ
[Перейти](#)

[Сообщения](#)

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.917121%2C55.629576&mode=routes&rttext=55.684674%2C37.836415~55.576100%2C37.892700&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.31



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.57631930519775,37.89452735087599/17/@5w3tgw5cd?text=50%3A53%3A0020105%3A2620&type=1&opened=50%3A53%3A20105%3A2620>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:53:0020105:2620

Земельный участок 50:53:0020105:2620
для сельскохозяйственного производства

План 2Ф → План 6Ф →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:53:0020105:2620
Кадастровый квартал	50:53:0020105
Адрес	-
Площадь участка	5 475 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	8 082 399,3 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	03.07.2024
дата прекращения	19.06.2024

31. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_419_ga_snt_dnp_2549118675

Участок 41,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажа земельных участков в Электроугли | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авито Помощь Категории Логин

Все категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 41,9 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



315 000 000 ₽
75 179 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?
Доброе время суток. Подс...

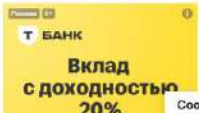
Пус-Октейт
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений



АЭРОФЛОТ
Прямо → на море
Пхукет Бангкок Хошимин Коломбо
купить билет



Т БАНК
Вклад с доходностью 20%

Сообщения

Участок 41,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажа земельных участков в Электроугли | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авито Помощь Категории Логин

Все категории Поиск по объявлению

Московская область, на границе, метро

Об участке

Площадь: 4190 сот. Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли
Новоселинское шоссе, 24 км



Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Ул. Заводская, г. Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0000000.76207
Площадь уточненная:
419 037 кв. м

315 000 000 ₽
75 179 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком?
Когда можно посмотреть?
Доброе время суток. Подс...

Пус-Октейт
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений



Т БАНК
Вклад с доходностью 20%
Пополняйте с любых карт без комиссии через СБП
Подробнее

Сообщения

Участок 41.9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито



315 000 000 Р
75 179 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть? Доброго времени суток. Пос...

Груз-Окей
Агентство
Ремонт и проверка

Подписаться на продажу
Крылатское лицо
Баттлмей

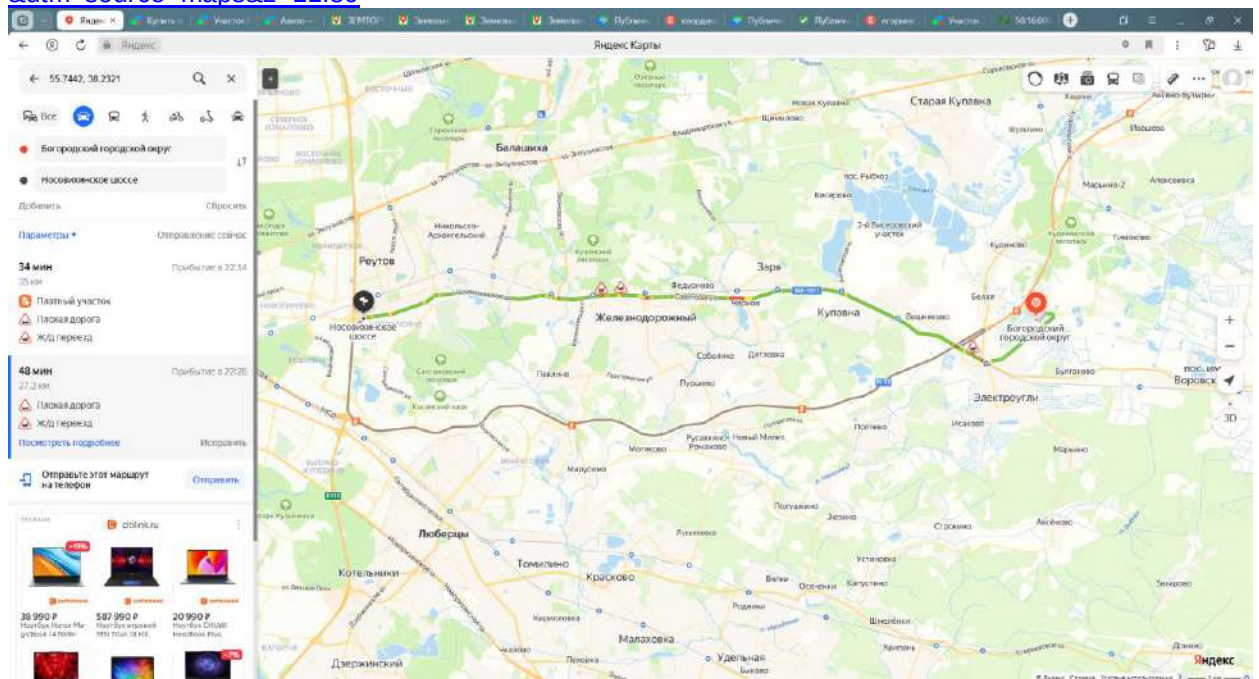
Описание
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Ул. Заводская, г. Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16.0000000.76207
Площадь уточненная:
419.03 кв. м
Подъезд: асфальтированная дорога
Описание: земельный участок находится на первой линии ул. Заводская в г. Электроугли.
Граничит с контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ» крупнейший в Московской области, 1500 м до Носовинского шоссе, 350 м до М12 – скоростной автомобильной дороги Москва – Нижний Новгород – Казань – Екатеринбург – Тюмень – строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.
Коммуникации: согласно ПЛЗУ

№ 2548118615-18 объявлено в 12:07-13:06 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.071563%2C55.725367&mode=routes&rtext=55.744200%2C38.232100~55.744442%2C37.847901&rt=1&rt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.89



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.74369189445097,38.23049917558907/16/@5w3tqw5cd?text=50%3A16%3A0000000%3A76207&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A76207>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000:76207

Земельный участок 50:16:0000000:76207
Исторический район, Московская область, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Белая. Участок для сельскохозяйственного производства

План 2019

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0000000:76207
Кадастровый номер	50:16:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Белая. Участок для сельскохозяйственного производства
Площадь участка	419 037 кв. м
Статус	Участковый
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	662 078,46 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	07.09.2023
дата прекращения	24.08.2023

32. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3159_ga_snt_dnp_4593880086

Участок 31,59 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

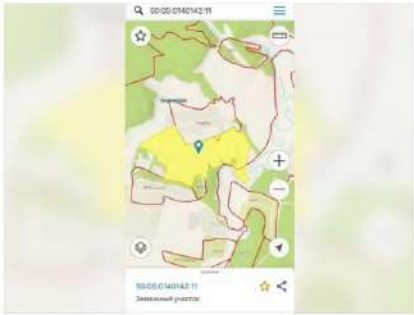
Дом для бизнеса Авто Pro Карьера в Авито Поиск Квитанции Логин

Все категории Поиск по объявлению

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 31,59 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 31,59 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

47 250 000 Р

14 957 Р за сотку
В ипотеку от 580 585 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 716-62-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает на несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Доброе время суток. Подска...

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Эксперт: -2,46 тонн СО₂

Реклама

kaspersky

Базовые возможности EDR

Простая защита от сложных угроз

[Попробовать](#)

Сообщения

Участок 31,59 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Дом для бизнеса Авто Pro Карьера в Авито Поиск Квитанции Логин

Все категории Поиск по объявлению

Об участке

Площадь: 31,59 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Керимово, 16
Ярославское шоссе, 9768 км



Описание

50.05.0140142.11 координаты для карты кадастровой. Земельный участок площадью 31,5 гектара, расположенный рядом с деревней Керимово Сергиево-Посадского района, представляет собой значительную территорию, которая может быть использована для различных целей, включая сельскохозяйственное производство.

Основные характеристики участка

Площадь: 31,5 га

Местоположение: рядом с деревней Керимово, Сергиево-Посадский район, Московская область

47 250 000 Р

14 957 Р за сотку
В ипотеку от 580 585 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 716-62-97

[Написать сообщение](#)
Отвечает на несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Доброе время суток. Подска...

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2013
Эксперт: -2,46 тонн СО₂

7 объявлений пользователем

[Подписаться на продавца](#)

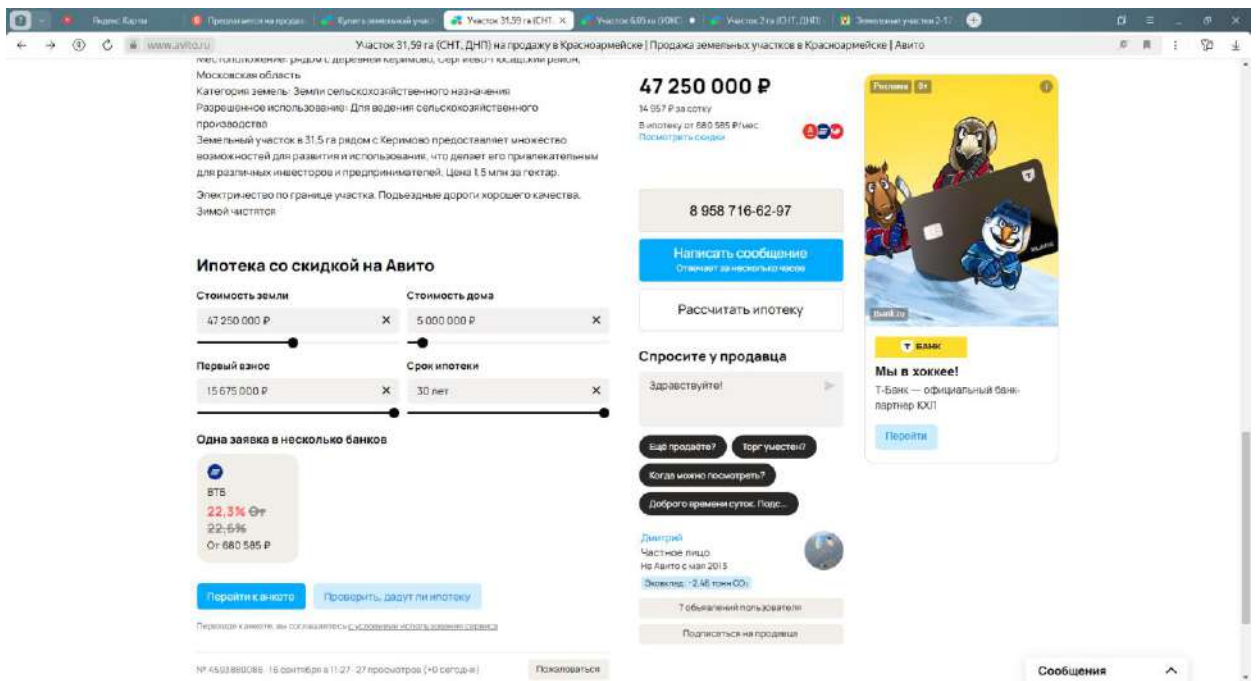
Реклама

Мы в хоккее!

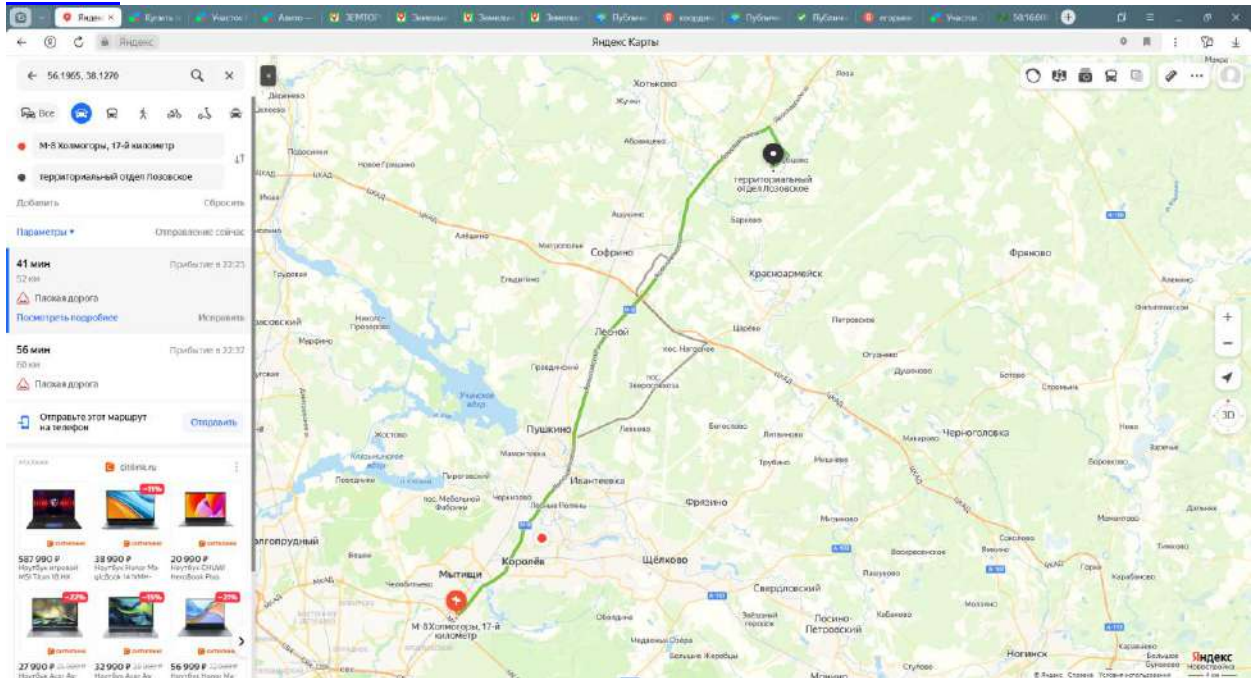
Т-Банк — официальный банк-партнер КХЛ

[Перейти](#)

Сообщения



https://yandex.ru/maps/?ll=38.101400%2C56.054386&mode=routes&rtext=55.885420%2C37.731944~56.196500%2C38.127000&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.77



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.19653041494848,38.12681241540684/16/@5w3tgw5cd?text=50%3A05%3A0140142%3A11&type=1&opened=50%3A5%3A140142%3A11>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0140142:11

Земельный участок 50:05:0140142:11
обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, в р-не дер. Карамово
Для ведения сельскохозяйственного производства
План 20/ → План 60/ →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:05:0140142:11
Кадастровый квартал	50:05:0140142
Адрес	обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, в р-не дер. Карамово
Площадь участка	315 952 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форм собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 314 360,32 руб.
дата определения	01.01.2022
дата обновления	-
дата внесения сведений	24.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 000069740C8D0B0E257A5C84E25E10 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.08.2024	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности		Сертификат: 00000507010002002574АСОСВЗСА008 Изданное Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Актом от 18.06.2025 № 19/06.2024	Инициалы, Фамилия

Раздел 3 Лист 5

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
из объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

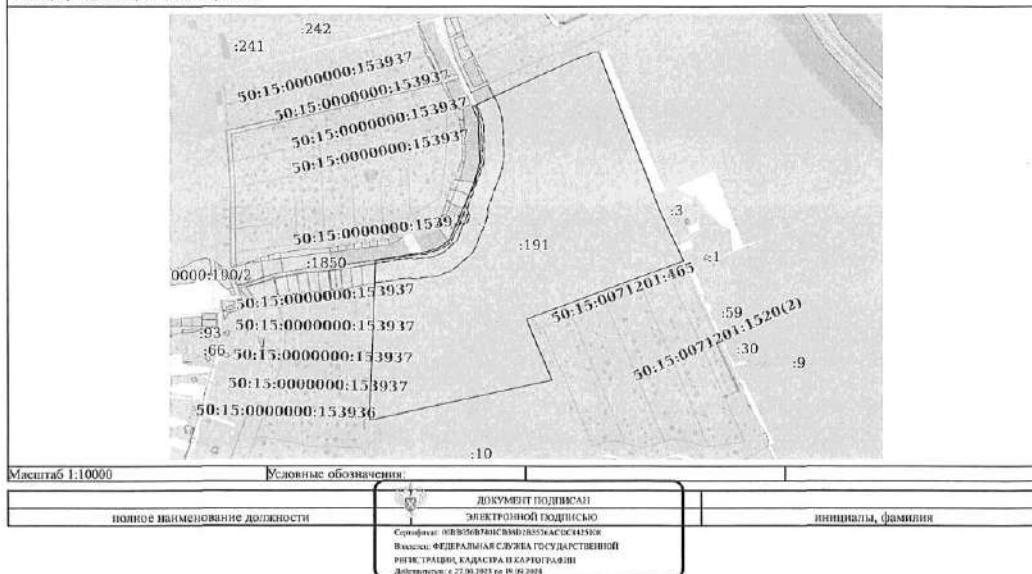
Всего листов выписки: 5

12.08.2024r.

Кадастровый номер:

50:15:0000000:191

План (чертеж, схема) земельного участка



Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия

Незбайло Т.Е.

13.08.2024 11:00

Передан через Диадок 04.10.2024 16:22 GMT+03:00
9a43f24-0098-4332-bc5e-f4197998584c

Страница 231 из 247



ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1913У/24

Московская область, г. Балашиха

«26» 07 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 395 397 +/- 440 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:191, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский; принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:191-50/110/2023-4 от 22.06.2023;

именуемый далее – «Объект».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 20 (Двадцать) лет.

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, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Объект передается Арендодателем во временное пользование Арендатору по настоящему Договору по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в момент подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для использования по назначению.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет



являться участником ООО УК «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.7. Согласно ст. 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и ст. 46 «Крупные сделки» Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" к обществам, состоящим из одного участника, который одновременно является единственным лицом, обладающим полномочиями единоличного исполнительного органа общества, не применяются.

Арендатор настоящим гарантирует Арендодателю, что генеральный директор Арендатора, подписывающий настоящий Договор, одновременно является и единственным участником Арендатора, в связи с чем одобрения совершения настоящей сделки единственным участником Арендатора не требуется.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 * 0,3 * K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где

K – кадастровая стоимость земельного участка.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта Арендодателем во временное пользование Арендатору по настоящему Договору по Акту приема-передачи и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.
- соблюдать противопожарные правила;
- за свой счет устранять ущерб, причиненный Объекту по своей вине;
- вернуть Объект по Акту приема-передачи (возврата), в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в том состоянии, как оно было на момент передачи в аренду, пригодным для дальнейшего использования;
- в случае неисполнения Арендатором обязательства по возврату Объекта по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю в срок, установленный п.3.2. Договора, Арендодатель создает комиссию и оформляет Акт возврата Объекта самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Объекта от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.
- в случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления



независимо от срока освобождения Объекта.

- арендатор обязан использовать Объекта исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Объекта и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.
- арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, 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;
- Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта;
- если Арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор использует Объект не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Объект третьим лицам.
- Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

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. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной безопасности на всей территории Объекта в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором Объекта.

5.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.4. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования выплатить Арендодателю, неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.5. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Риски неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.



5.6. В случае прекращения договора доверительного управления настоящий Договор прекращается в день прекращения договора доверительного управления. В таком случае Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты прекращения договора доверительного управления вернуть Объект по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю.

5.7. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор считается заключенным для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на территории Московской области.

7.3. Стороны настоящим договорились, что обязанность по государственной регистрации настоящего Договора и по оплате соответствующей государственной пошлины возлагается на Арендодателя.

7.4. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава

Логвина Олеся Витальевна

**Акт приема-передачи земельного участка
к Договору аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26 . 04 .2024**

Московская область, г. Балашиха

«26» 04 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26 . 04 .2024 о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 395 397 +/- 440 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:191, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский; принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:191-50/110/2023-4 от 22.06.2023;

именуемый далее – **«Объект»**.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал 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, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.



5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава

Логвина Олеся Витальевна



МБУ «МОЦ городского округа Балашиха»
Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д.4
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Иванова Подпись [подпись]
Дата 01.08.2017





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 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.energo Garant.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 Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 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



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. 8.1. 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.
8. Заключительные положения	
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
246 (Двести сорок шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 9a433f24-0098-4332-bc5e-f4197998584c



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	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	04.10.2024 16:22 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	04.10.2024 16:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа