

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/24-317**  
**от 11 января 2024 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория  
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного  
использования: застройка индивидуальными жилыми  
(усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м,  
адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер:  
50:15:0000000:153087, входящего в состав активов  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик:</b>                                                           | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»                                                                                      |
| <b>Исполнитель:</b>                                                        | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                               | 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 |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки</b> | Дополнительное соглашение № 317 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                             | 11 января 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                            | 11 января 2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**г. Королёв МО, 2024 г.**

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00  
44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdd  
Страница 1 из 161



**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                                                                                                                                                                                                                               | 6    |
| 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                                                                                                                                                                                                                                        | 25   |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки                                                                                                                                                                                                                | 25   |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                         | 26   |
| 3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 26   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                        | 26   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                        | 82   |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного                                                                                                                                                                                                                 | 82   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 84   |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 84   |
| 5.2. Основные понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                          | 84   |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                 | 85   |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 92   |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                | 93   |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 93   |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                                                                                                     | 95   |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом                                                                                                                                                                                                                                     | 103  |
| 6.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 103  |
| VII. ВЫВОДЫ                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 104  |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ                                                                                                                                                                                                                                                    | 105  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 107  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 148  |





**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.**

«11» января 2024 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 317 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: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087.

Оценка проведена по состоянию на 11 января 2024 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, 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:**

**31 700 000**

**(Тридцать один миллион семьсот 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 № 317 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

**1. Объект оценки, включая права на объект оценки.**

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

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

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

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                            | Наличие коммуникаций          | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087 | коммуникаций нет (по границе) | 30 800 000                                |

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

| № п/п | Кадастровый номер    | Доверительное управление | Аренда | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|----------------------|--------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:153087 | есть                     | нет    | 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. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

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

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

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

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



Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 11.01.2024 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 N 3758-У от 25 августа 2015 года).

**5. Дата оценки – 11.01.2024 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.

**7. Ограничения оценки.**

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



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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

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

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

#### **10. Форма представления итоговой стоимости.**

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

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

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

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

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

Общие сведения об оценщике

**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdc

Страница 6 из 161



|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | 15.11.2016 г.).<br>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.<br>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.<br>Стаж работы оценщиком с 2016 года.<br>Заключен 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                                                               | <a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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)                                             | 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)                                    | 115184, г. Москва, а/я 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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



- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемый земельный участок имеет следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
  - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами;
  - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
  - коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет (коммуникации по границе);
  - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

##### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Кадастровый (или условный) номер | Затратный подход, руб. | Сравнительный (рыночный*) подход, руб. | Доходный подход, руб. | Итоговая стоимость, руб. |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 50:15:0000000:153087             | не применяется         | 31 700 000                             | не использовался      | 31 700 000               |

\* - 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 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](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию),





достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- 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.

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщик использовал исходные данные, полученные от заказчика. Перечень документов, 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 объекте недвижимости | представлены в Приложении 2 настоящего отчета | копия                         |

Источник: 1. Данные заказчика.

Копия документа, указанного в табл. 3, представлена в Приложении 2 настоящего отчета.

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

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

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 получить доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

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

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

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

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

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



самим имуществом, а с его правообладателем.

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на нем отсутствуют улучшения).

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

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

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

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

Вид использования для объекта оценки, соответствует виду использования оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

| Кадастровый номер объекта | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта                                  |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:153087      | земли населенных пунктов | застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами |

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с





развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Код |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центр города                   | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны. | I   |



| Типовые зоны в пределах города             | Описание зоны                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Код |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II  |
| Зоны автомагистралей                       | Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.                                                                                                                                                                             | III |
| Индивидуальные жилые дома                  | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | IV  |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | V   |
| Окраины города, промзоны                   | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.                                                                                                                                                                                                                                                 | VI  |

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

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

Таблица 5.

## Данные об адресе объекта (объектов) оценки

| Кадастровый номер    | Адрес объекта                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:153087 | Московская область, г. Балашиха (в районе д. Полтево КП "Полтево Форест") |

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdc

Страница 21 из 161



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

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

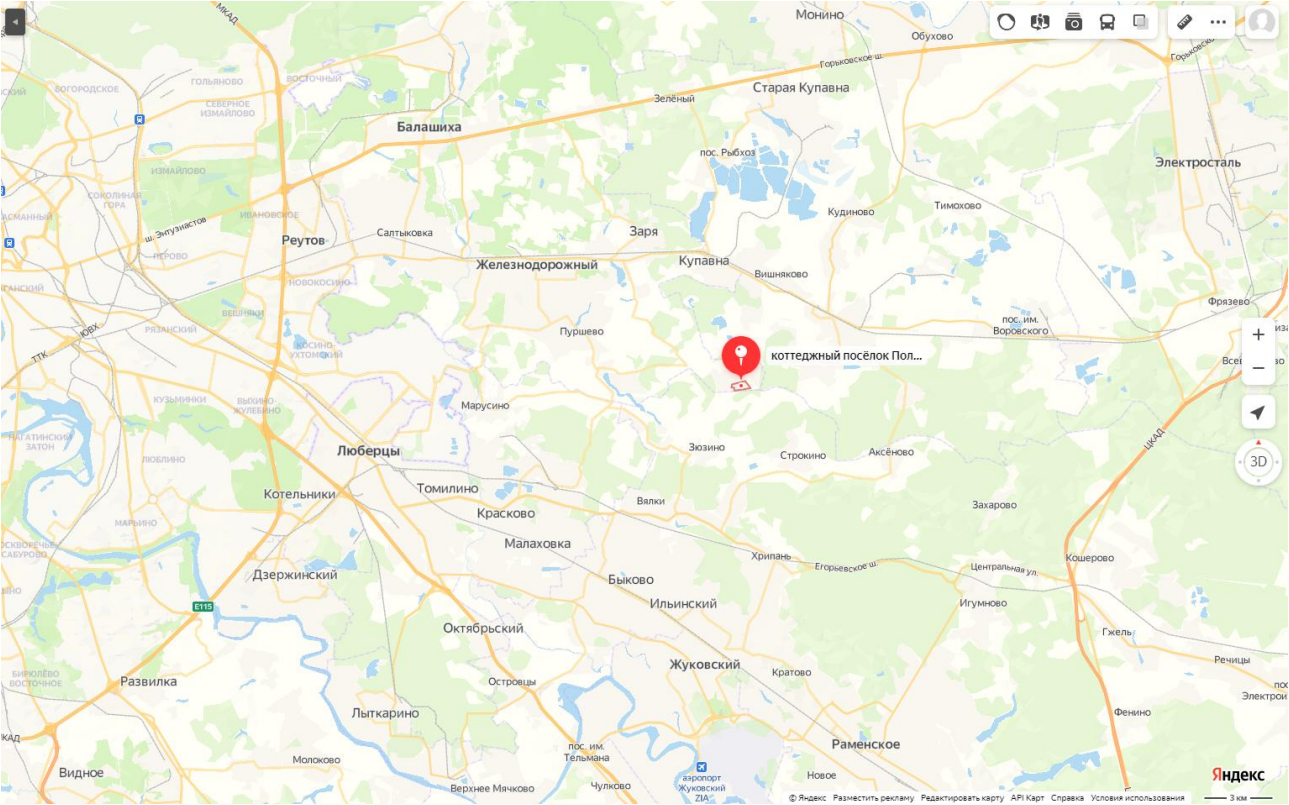


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

| Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки |                                                 |                                                |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Кадастровый номер объекта                               | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона территориальная в пределах города | Удаление от МКАД* |

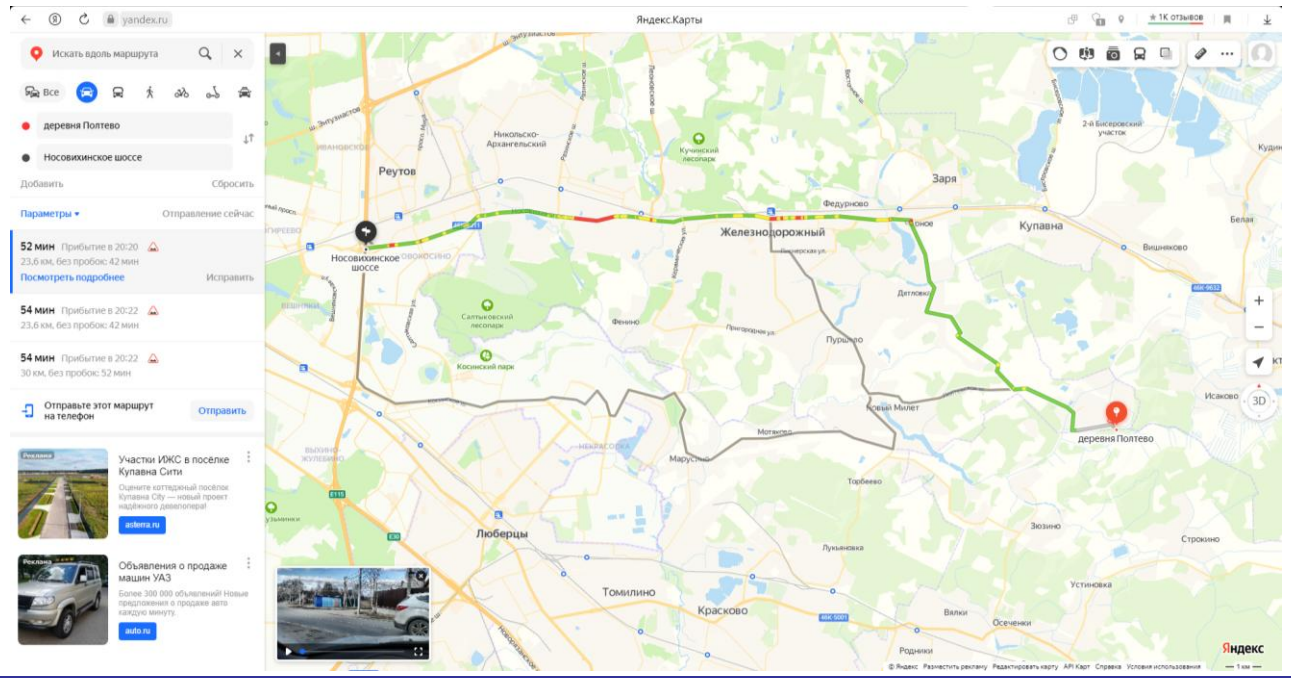
|                      |                                      |                                                      |                               |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 50:15:0000000:153087 | в пределах от 16 км до 30 км от МКАД | не определялась, та как объект расположен вне города | 24 км по Носовихинскому шоссе |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00  
44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbb0d



| Кадастровый номер объекта | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона территориальная в пределах города | Удаление от МКАД* |
|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

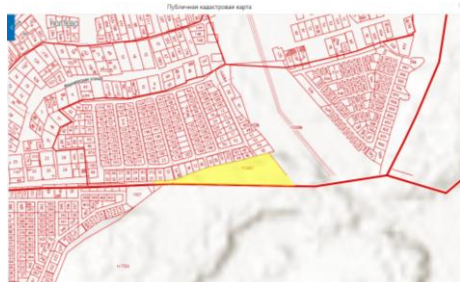
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

| Физические характеристики объекта (объектов) оценки |                             |                             |                      |                                         |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------|
| Кадастровый номер                                   | Площадь по документу, кв. м | Площадь для расчетов, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта                          | Форма объекта |
| 50:15:0000000:153087                                | 28 834 +/- 59               | 28 834                      | нет<br>(по границе)  | без сильных перепадов высот<br>(ровный) |               |



| Кадастровый номер                                                                   | Площадь по документу, кв. м | Площадь для расчетов, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта | Форма объекта |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|---------------|
|  |                             |                             |                      |                |               |

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

Фотографии объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-4.



Фото 1. Вид объекта оценки



Фото 2. Вид объекта оценки



Фото 3. Вид объекта оценки



Фото 4. Вид объекта оценки

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

| Кадастровый номер объекта | Уровень операционных расходов                      | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|---------------------------|----------------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 50:15:0000000:153087      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | н/д                 |

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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





Таблица 9.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

| Кадастровый номер объекта | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:153087      | 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. 10).

Таблица 10.

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

| Кадастровый номер объекта | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 50:15:0000000:153087      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |

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

**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 в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объекта в аренду.

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

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



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

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.



**Экономический рост** - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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. 11.

**Таблица 11.**

**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                              | III кв. 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                              | 105,5 (103,0 к январю - сентябрю 2022 г.) |
| 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                             | 106,4 (107,5 к ноябрю 2022 г.)            |
| 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                              | 104,3 к ноябрю 2022 г.                    |
| 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                             | 76,1 к ноябрю 2022 г.                     |
| Инвестиции в основной капитал                                             | 123,80                                                                                                   | 109,50 | 86,50                    | 106,30 | 110,80 | 106,80 | 100,80 | 98,50  | 89,90  | 99,10 | 104,4  | 102,9 | 103,0 | 98,6  | 107,7 | 105,9 к январю – сентябрю 2021 г. | 110,0 к январю – сентябрю 2022 г.         |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                         | 118,2                                                                                                    | 112,8  | 86,8                     | 105,0  | 105,10 | 102,50 | 100,10 | 97,70  | 93,0   | 95,70 | 100,5  | 105,3 | 102,1 | 100,7 | 106,0 | 105,2                             | 109,8                                     |
| Ввод в действие жилых домов                                               | 120,95                                                                                                   | 104,74 | 93,45                    | 97,5   | 106,68 | 105,46 | 107,31 | 119,43 | 101,31 | 93,50 | 102,80 | 103,2 | 106,2 | 100,2 | 112,7 | 111,0                             | 128,9 к ноябрю 2022 г.                    |
| 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                              | 104,8 к ноябрю 2022 г.                    |
| 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                              | 109,9 к октябрю 2022 г.                   |
| 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 | 73 830 – октябрь 2023 г. |        |        |        |        |        |        |       |        |       |       |       |       |                                   |                                           |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 6,0                                                                                                      | 6,2    | 8,3                      | 7,3    | 6,5    | 5,5    | 5,5    | 5,2    | 5,6    | 5,5   | 5,2    | 4,8   | 4,7   | 5,8   | 4,8   | 3,9                               | 2,9                                       |
| Оборот розничной торговли                                                 | 116,1                                                                                                    | 113,7  | 94,9                     | 106,5  | 107,1  | 106,3  | 103,9  | 102,7  | 90,01  | 94,80 | 101,3  | 102,9 | 104,5 | 96,8  | 107,3 | 93,3                              | 110,5 к ноябрю 2022 г.                    |
| 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                             | 104,2 к ноябрю 2022 г.                    |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                          | 351,9                                                                                                    | 467,6  | 301,7                    | 397,1  | 516,7  | 524,7  | 526    | 497,8  | 339,7  | 279,2 | 353,5  | 439,4 | 410,0 | 331,7 | 494,0 | 493,1 январь – октябрь 2023       | 351,1 январь – октябрь 2023               |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                           | 199,8                                                                                                    | 267,1  | 167,3                    | 228,9  | 305,8  | 317,3  | 315,3  | 286,7  | 194,1  | 191,4 | 238,1  | 257,7 | 268,7 | 239,7 | 303,9 | 203,7 январь – октябрь 2023       | 235,5 январь – октябрь 2023               |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                            | 69,29                                                                                                    | 94,4   | 61,06                    | 78,20  | 109,35 | 110,52 | 107,88 | 97,60  | 51,23  | 41,9  | 53,03  | 70,01 | 63,59 | 41,73 | 69,00 | 76,09                             | 62,89 – 11 мес. 2023 г.                   |

Источник: 1. <http://www.gks.ru> ([https://gks.ru/bgd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b23\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm)).

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

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



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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в **обрабатывающей промышленности** в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся **машиностроительный комплекс** (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с **химическим** и **металлургическим** комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. **Машиностроительный комплекс** в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+38,9% г/г), **электрооборудования** (+22,8% г/г), **автопроизводство** (+53,1% г/г), **прочих транспортных средств** (+21,8% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции **металлургического комплекса** в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился





активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

**3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность:** +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в **фармацевтической отрасли** +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве **химических веществ и продуктов**, а также производстве **резиновых изделий** темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

**3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс** после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

**3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности** – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство **пищевых продуктов** – +4,5% г/г после +5,7% г/г, **напитков** – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

**4. Добывающий сектор** в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала **добыча прочих полезных ископаемых** (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

**5. Рост объёма строительных работ** в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

**6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли** сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

**7. В ноябре грузооборот транспорта** вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

**8. Кредитование экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее.

**Кредитование юридических лиц** в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA.

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

**9. Потребительская активность** продолжила расти в ноябре.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

**Оборот розничной торговли** в ноябре сохраняет двухзначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении.



**Платные услуги населению** в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

**Оборот общественного питания** в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

**10.** С начала года по 25 декабря **инфляция** составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

**11. Безработица** в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) **рост заработной платы в номинальном выражении** ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

#### Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

| в % к соотв. периоду предыдущего года                | янв.–<br>ноя.23   | ноя.23                | окт.23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|------------|-----------|----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| <b>ВВП</b>                                           | 3,3               | 4,4                   | 5,1    | 5,5        | 4,9       | -1,8     | -2,1  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,6   |
| Сельское хозяйство                                   | -1,6              | -23,9                 | 5,5    | 0,5        | 2,9       | 2,9      | 11,3  | 10,5      | 13,8       | 9,4       | 6,4      | -0,7  |
| Строительство                                        | 7,8               | 4,8                   | 3,2    | 8,0        | 9,8       | 8,8      | 5,2   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,0   |
| Оптовая торговля                                     | 10,5              | 19,5                  | 25,7   | 23,1       | 12,9      | -10,7    | -16,7 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,3   |
| Суммарный оборот                                     | 5,7               | 8,9                   | 10,8   | 9,7        | 8,7       | -3,9     | -3,3  | -6,1      | -6,2       | -6,2      | 6,5      | 10,4  |
| Розничная торговля                                   | 5,9               | 10,5                  | 12,7   | 11,3       | 9,4       | -6,9     | -6,5  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,8   |
| Платные услуги населению                             | 4,3               | 4,2                   | 5,6    | 4,9        | 5,0       | 2,8      | 5,0   | 3,0       | 3,9        | 3,3       | 11,5     | 17,2  |
| Общественное питание                                 | 12,5              | 8,6                   | 9,5    | 9,9        | 18,4      | 12,2     | 7,6   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,8  |
| Грузооборот транспорта                               | -0,6              | 0,6                   | 2,9    | 0,8        | -2,4      | -1,8     | -2,3  | -5,3      | -5,1       | -2,6      | 4,2      | 5,8   |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного) | 2,4               | 0,9                   | 2,6    | 2,7        | 1,7       | 3,1      | 0,2   | -1,1      | -0,8       | -0,9      | 4,1      | 4,4   |
| Инвестиции в основной капитал                        | 10,0 <sup>1</sup> | -                     | -      | 13,3       | 12,6      | 0,7      | 4,6   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,6   |
| Промышленное производство                            | 3,6               | 4,3                   | 5,3    | 5,3        | 5,8       | -1,2     | 0,6   | -1,4      | -0,3       | -1,5      | 6,2      | 6,3   |
| Добыча полезных ископаемых                           | -1,1              | -0,4                  | -0,1   | -1,1       | 0,8       | -3,3     | 1,3   | -1,9      | 0,3        | -0,6      | 7,8      | 4,2   |
| Обрабатывающие производства                          | 7,5               | 8,1                   | 9,5    | 10,2       | 10,4      | 0,5      | 0,3   | -1,3      | -0,5       | -2,5      | 6,3      | 7,4   |
| <b>Инфляция</b>                                      |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| Индекс потребительских цен                           | 5,7               | 7,5/7,59 <sup>2</sup> | 6,7    | 5,2        | 2,7       | 8,6      | 11,9  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,4   |
| Индекс цен производителей                            |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| Промышленность                                       | 2,7               | 21,9                  | 21,6   | 10,4       | -5,7      | -7,7     | 11,4  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,5  |
| Добыча полезных ископаемых                           | 1,4               | 52,3                  | 56,9   | 23,1       | -16,5     | -26,2    | 14,7  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,2  |
| Обрабатывающие производства                          | 1,8               | 15,1                  | 13,5   | 6,7        | -4,7      | -4,3     | 11,3  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,8  |
| <b>Реальная заработная плата</b>                     |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 7,7 <sup>3</sup>  | -                     | 9,9    | 8,7        | 11,4      | 1,9      | 0,3   | 0,5       | -1,9       | -5,4      | 3,1      | 4,5   |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                  |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 13,7 <sup>3</sup> | -                     | 17,2   | 14,3       | 14,4      | 10,7     | 14,1  | 12,7      | 12,2       | 10,6      | 15,0     | 11,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                      |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 4,4 <sup>1</sup>  | -                     | -      | 4,9        | 5,4       | 3,2      | -1,5  | -0,6      | -4,3       | -1,7      | 1,5      | 3,9   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>        |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 4,8 <sup>1</sup>  | -                     | -      | 5,1        | 5,1       | 4,6      | -1,0  | -0,2      | -5,3       | 0,0       | 2,0      | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b>                      |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 1,4               | 1,5                   | 1,7    | 1,7        | 1,3       | 1,1      | -0,6  | -0,7      | -0,6       | -0,5      | -0,4     | 0,6   |
| млн чел.                                             | 76,0              | 76,3                  | 76,3   | 76,4       | 75,8      | 75,6     | 74,9  | 75,0      | 75,1       | 74,9      | 74,7     | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                        | 76,0              | 75,9                  | 76,0   | 76,0       | 76,0      | 76,1     | -     | 74,6      | 74,8       | 75,1      | 75,2     | -     |
| <b>Численность занятых</b>                           |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 2,3               | 2,3                   | 2,7    | 2,6        | 2,1       | 1,9      | 0,4   | -0,2      | 0,0        | 0,6       | 1,0      | 1,6   |
| млн чел.                                             | 73,6              | 74,0                  | 74,1   | 74,1       | 73,4      | 72,9     | 72,0  | 72,2      | 72,2       | 71,9      | 71,5     | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                        | 73,6              | 73,6                  | 73,8   | 73,7       | 73,6      | 73,5     | -     | 71,9      | 71,9       | 72,0      | 72,1     | -     |
| <b>Численность безработных</b>                       |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | -18,7             | -18,6                 | -23,2  | -20,6      | -18,9     | -15,5    | -18,7 | -13,5     | -14,1      | -20,2     | -25,1    | -16,0 |
| млн чел.                                             | 2,4               | 2,2                   | 2,2    | 2,3        | 2,4       | 2,7      | 3,0   | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                        | 2,4               | 2,2                   | 2,2    | 2,3        | 2,4       | 2,6      | -     | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                             |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)      | 60,9              | 60,9                  | 61,0   | 61,0       | 60,9      | 60,8     | -     | 59,3      | 59,3       | 59,5      | 59,5     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                           |                   |                       |        |            |           |          |       |           |            |           |          |       |
| в % к рабочей силе                                   | 3,2               | 2,9                   | 2,9    | 3,0        | 3,2       | 3,5      | 3,9   | 3,7       | 3,8        | 4,0       | 4,2      | 4,8   |
| SA                                                   | 3,2               | 2,9                   | 2,9    | 3,1        | 3,2       | 3,4      | -     | 3,7       | 3,9        | 4,0       | 4,1      | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В ноябре / по состоянию на 25 декабря

<sup>3</sup> Январь–октябрь 2023 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdc

Страница 30 из 161



**Показатели промышленного производства**

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

| в % к соотв. периоду предыдущего года                            | январь-ноябрь 2023 | ноябрь 2023 | октябрь 2023 | III кв. 23  | II кв. 23   | I кв. 23     | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22    | 2021        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                 | <b>3,6</b>         | <b>4,3</b>  | <b>5,3</b>   | <b>5,3</b>  | <b>5,8</b>  | <b>-1,2</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,5</b> | <b>6,2</b>  | <b>6,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                                | <b>-1,1</b>        | <b>-0,4</b> | <b>-0,1</b>  | <b>-1,1</b> | <b>0,8</b>  | <b>-3,3</b>  | <b>1,3</b>  | <b>-1,9</b> | <b>0,3</b>  | <b>-0,6</b> | <b>7,8</b>  | <b>4,2</b>  |
| добыча угля                                                      | 1,3                | -4,0        | 2,2          | 2,6         | 6,3         | -3,0         | -1,5        | 0,4         | -3,7        | -3,4        | 0,5         | 8,0         |
| добыча сырой нефти и природного газа                             | ...                | ...         | ...          | ...         | ...         | ...          | 0,9         | -2,1        | -0,1        | -1,7        | 7,8         | 2,6         |
| добыча металлических руд                                         | -1,9               | -0,9        | -0,5         | -2,3        | -0,6        | -3,7         | -3,3        | -6,8        | -5,5        | -2,2        | 1,8         | 1,2         |
| добыча прочих полезных ископаемых                                | -2,2               | 26,6        | -15,7        | 0,1         | -8,7        | -1,1         | 6,5         | 5,2         | 6,0         | 10,3        | 4,1         | 15,2        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых        | 0,4                | -0,8        | 6,3          | 3,7         | 2,1         | -6,8         | 5,1         | -2,9        | 5,3         | 5,6         | 15,9        | 9,0         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                               | <b>7,5</b>         | <b>8,1</b>  | <b>9,5</b>   | <b>10,2</b> | <b>10,4</b> | <b>0,5</b>   | <b>0,3</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>6,3</b>  | <b>7,4</b>  |
| <b>пищевая промышленность</b>                                    | <b>5,0</b>         | <b>3,3</b>  | <b>4,2</b>   | <b>6,4</b>  | <b>5,7</b>  | <b>4,2</b>   | <b>1,6</b>  | <b>1,5</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,2</b>  | <b>4,9</b>  | <b>4,6</b>  |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты                                                 | 6,2                | 4,5         | 5,7          | 8,9         | 5,7         | 4,9          | 1,1         | 1,0         | -0,8        | 0,3         | 4,1         | 4,2         |
| напитки                                                          | 1,5                | 3,6         | 4,4          | -2,9        | 3,4         | 2,9          | 6,7         | 3,0         | 6,5         | 6,3         | 12,5        | 7,6         |
| табачные изделия                                                 | -6,7               | -23,0       | -28,2        | -11,8       | 15,0        | -5,8         | -7,1        | 6,6         | -6,7        | -22,6       | -4,9        | 2,3         |
| <b>лёгкая промышленность</b>                                     | <b>4,7</b>         | <b>5,7</b>  | <b>5,2</b>   | <b>7,2</b>  | <b>5,6</b>  | <b>0,7</b>   | <b>3,9</b>  | <b>7,2</b>  | <b>4,5</b>  | <b>-1,0</b> | <b>5,2</b>  | <b>11,6</b> |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия                                              | 0,4                | 7,3         | 5,0          | 4,8         | -3,0        | -4,7         | -4,0        | -4,5        | -6,9        | -5,4        | 1,0         | 15,1        |
| одежда                                                           | 4,6                | -1,0        | -0,9         | 6,1         | 8,4         | 3,3          | 8,7         | 16,8        | 11,9        | 0,4         | 5,8         | 7,4         |
| кожа и изделия из неё                                            | 13,2               | 21,5        | 23,0         | 14,7        | 14,4        | 3,9          | 5,6         | 2,4         | 5,5         | 3,8         | 11,4        | 16,7        |
| <b>деревообрабатывающий комплекс</b>                             | <b>-1,2</b>        | <b>6,1</b>  | <b>6,2</b>   | <b>4,1</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-10,0</b> | <b>-2,0</b> | <b>-8,3</b> | <b>-5,9</b> | <b>-1,4</b> | <b>8,7</b>  | <b>10,5</b> |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё                | -0,8               | 11,8        | 12,4         | 11,6        | -2,2        | -17,1        | -10,1       | -18,5       | -19,4       | -7,4        | 6,6         | 11,9        |
| бумага и бумажные изделия                                        | -2,0               | 1,9         | 0,0          | -3,4        | 1,8         | -6,3         | 0,0         | -4,3        | 1,1         | -3,0        | 6,8         | 10,2        |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации  | 0,5                | 5,2         | 10,2         | 9,3         | -9,9        | -3,0         | 13,0        | 6,2         | 7,3         | 20,7        | 20,7        | 7,7         |
| <b>производство кокса и нефтепродуктов</b>                       | <b>3,0</b>         | <b>0,1</b>  | <b>-1,9</b>  | <b>0,8</b>  | <b>8,4</b>  | <b>2,8</b>   | <b>-0,4</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,9</b>  | <b>-5,4</b> | <b>2,9</b>  | <b>3,6</b>  |
| <b>химический комплекс</b>                                       | <b>6,2</b>         | <b>13,8</b> | <b>15,0</b>  | <b>11,2</b> | <b>7,6</b>  | <b>-4,8</b>  | <b>-0,3</b> | <b>-6,8</b> | <b>-1,1</b> | <b>0,7</b>  | <b>8,3</b>  | <b>8,7</b>  |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                        | 6,4                | 11,7        | 15,6         | 10,8        | 8,1         | -3,8         | -2,4        | -5,1        | -3,5        | -5,0        | 4,2         | 7,1         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                   | 0,6                | 28,8        | 13,8         | 6,4         | -0,8        | -13,3        | 9,3         | -21,7       | 12,4        | 32,0        | 26,9        | 14,3        |
| резиновые и пластмассовые изделия                                | 9,9                | 9,9         | 13,7         | 16,6        | 12,6        | -1,5         | 0,3         | -1,3        | -2,9        | -2,3        | 9,1         | 10,5        |
| <b>производство прочих неметаллической минеральной продукции</b> | <b>2,9</b>         | <b>6,7</b>  | <b>5,9</b>   | <b>5,2</b>  | <b>4,4</b>  | <b>-5,1</b>  | <b>3,6</b>  | <b>-3,5</b> | <b>1,0</b>  | <b>5,5</b>  | <b>15,2</b> | <b>9,3</b>  |
| <b>металлургический комплекс</b>                                 | <b>9,5</b>         | <b>5,7</b>  | <b>9,4</b>   | <b>9,2</b>  | <b>14,9</b> | <b>6,5</b>   | <b>3,1</b>  | <b>1,6</b>  | <b>5,1</b>  | <b>-2,1</b> | <b>9,3</b>  | <b>4,1</b>  |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| металлургия                                                      | 3,7                | 4,9         | 1,2          | 2,0         | 8,0         | 1,8          | -0,8        | -2,5        | -0,8        | -3,3        | 4,0         | 1,7         |
| готовые металлические изделия                                    | 27,4               | 8,3         | 34,5         | 31,5        | 36,2        | 21,0         | 15,3        | 14,1        | 23,1        | 1,5         | 25,8        | 11,6        |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                               | <b>23,3</b>        | <b>28,8</b> | <b>28,2</b>  | <b>37,9</b> | <b>32,0</b> | <b>3,5</b>   | <b>-5,7</b> | <b>-6,6</b> | <b>-9,9</b> | <b>-8,7</b> | <b>3,6</b>  | <b>11,8</b> |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                                  | 34,7               | 38,9        | 31,4         | 42,7        | 38,6        | 18,6         | 9,3         | 7,1         | 7,8         | 10,6        | 14,4        | 9,9         |
| электрооборудование                                              | 22,6               | 22,8        | 25,4         | 23,4        | 35,3        | 8,0          | 1,1         | 6,8         | -1,1        | -5,2        | 2,6         | 7,7         |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки              | 5,5                | 6,5         | 12,7         | 10,7        | 5,9         | -3,7         | 0,5         | -3,8        | -2,6        | -0,2        | 11,7        | 17,1        |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                          | 12,7               | 53,1        | 41,0         | 48,3        | 52,3        | -39,8        | -44,2       | -47,8       | -50,9       | -62,6       | -13,7       | 14,6        |
| прочие транспортные средства и оборудование                      | 29,5               | 21,8        | 27,7         | 47,2        | 28,5        | 17,1         | -2,0        | -1,1        | -8,1        | -0,2        | 1,0         | 10,5        |
| <b>прочие производства</b>                                       | <b>7,7</b>         | <b>2,3</b>  | <b>13,4</b>  | <b>19,7</b> | <b>6,0</b>  | <b>-4,7</b>  | <b>-1,2</b> | <b>-2,7</b> | <b>-7,0</b> | <b>-0,3</b> | <b>6,9</b>  | <b>4,3</b>  |
| в т.ч.                                                           |                    |             |              |             |             |              |             |             |             |             |             |             |
| мебель                                                           | 25,9               | 42,0        | 45,7         | 41,6        | 20,3        | -8,4         | 4,9         | 3,9         | -4,3        | -1,2        | 22,5        | 17,7        |
| прочие готовые изделия                                           | 9,6                | 8,9         | 20,2         | 24,2        | 8,3         | -6,8         | 1,7         | -1,0        | -4,4        | 0,7         | 14,5        | 6,8         |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                             | 3,3                | -7,6        | 5,1          | 14,1        | 2,5         | -3,5         | -3,0        | -4,4        | -8,0        | -0,3        | 2,3         | 1,0         |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>                | <b>0,1</b>         | <b>-0,5</b> | <b>1,3</b>   | <b>0,5</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,3</b>  | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-0,2</b> | <b>1,9</b>  | <b>-0,1</b> | <b>7,1</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>          | <b>-1,5</b>        | <b>3,0</b>  | <b>3,5</b>   | <b>3,4</b>  | <b>-1,7</b> | <b>-9,3</b>  | <b>-3,3</b> | <b>-6,3</b> | <b>-7,5</b> | <b>-6,1</b> | <b>8,1</b>  | <b>12,6</b> |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

**Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ****Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

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

|                                                               | ноябрь 2023                  | октябрь 2023 | III кв. 23  | сен. 23     | авг. 23     | июль 2023   | II кв. 23   | I кв. 23    | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Курс доллара (в среднем за период)</b>                     | <b>90,6</b>                  | <b>97,0</b>  | <b>94,1</b> | <b>96,6</b> | <b>95,3</b> | <b>90,4</b> | <b>81,0</b> | <b>72,7</b> | <b>67,5</b> | <b>62,3</b> | <b>59,4</b> | <b>66,0</b> | <b>84,7</b> |
| <b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>                     | <b>15,0/16,0<sup>1</sup></b> | <b>15,0</b>  | <b>13,0</b> | <b>13,0</b> | <b>12,0</b> | <b>8,5</b>  | <b>7,5</b>  | <b>7,5</b>  | <b>7,5</b>  | <b>7,5</b>  | <b>7,5</b>  | <b>9,5</b>  | <b>20,0</b> |
| <b>Процентные ставки (в % годовых)</b>                        |                              |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) |                              | 12,5         | 10,9        | 12,0        | 11,2        | 9,4         | 9,2         | 8,7         | 10,1        | 8,8         | 9,0         | 11,5        | 11,2        |
| По рублёвым жилищным кредитам                                 |                              | 8,4          | 8,1         | 7,9         | 8,0         | 8,3         | 8,5         | 8,0         | 7,1         | 7,1         | 6,7         | 6,7         | 8,0         |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)                   |                              | 10,1         | 8,4         | 9,5         | 8,4         | 7,5         | 7,4         | 7,2         | 7,9         | 7,3         | 7,1         | 8,7         | 8,5         |
| <b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>              |                              |              |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Кредит экономике                                              | 25,6                         | 25,0         | 25,4        | 25,4        | 25,0        | 25,5        | 24,5        | 18,6        | 17,8        | 17,8        | 15,4        | 12,5        | 18,6        |
| Кредиты юридическим лицам                                     | 26,3                         | 25,6         | 27,2        | 27,2        | 27,4        | 29,8        | 28,8        | 23,9        | 22,9        | 22,9        | 18,4        | 12,4        | 16,9        |
| Кредиты физическим лицам                                      | 24,3                         | 23,8         | 22,3        | 22,3        | 20,7        | 18,3        | 17,4        | 10,1        | 9,6         | 9,6         | 10,4        | 12,6        | 21,4        |

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>По состоянию на 27 декабря 2023 г.**Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков**

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdc

Страница 31 из 161



Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
([https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_novabr\\_dekabr\\_2023\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_novabr_dekabr_2023_goda.pdf))

### О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | январь –<br>сентябрь 2023 | III кв. 23  | сентябрь 23 | август 23   | июль 23     | II кв. 23   | I кв. 23    | 2022        | IV кв. 22   | III кв. 22  | II кв. 22   | I кв. 22    | 2021        |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>3,3</b>                | <b>5,3</b>  | <b>5,6</b>  | <b>5,4</b>  | <b>4,9</b>  | <b>5,8</b>  | <b>-1,2</b> | <b>0,6</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,5</b> | <b>6,2</b>  | <b>6,3</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-1,2</b>               | <b>-1,1</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,2</b> | <b>-1,5</b> | <b>0,8</b>  | <b>-3,3</b> | <b>1,3</b>  | <b>-1,9</b> | <b>0,3</b>  | <b>-0,6</b> | <b>7,8</b>  | <b>4,2</b>  |
| добыча угля                                                     | 1,9                       | 2,6         | 2,1         | 1,4         | 4,4         | 6,3         | -3,0        | -1,5        | 0,4         | -3,7        | -3,4        | 0,5         | 8,0         |
| добыча сырой нефти и природного газа                            | ...                       | ...         | ...         | ...         | ...         | ...         | ...         | 0,9         | -2,1        | -0,1        | -1,7        | 7,8         | 2,6         |
| добыча металлических руд                                        | -2,2                      | -2,3        | -1,7        | -3,2        | -1,9        | -0,6        | -3,7        | -3,3        | -6,8        | -5,5        | -2,2        | 1,8         | 1,2         |
| добыча прочих полезных ископаемых                               | -3,3                      | 0,1         | -5,7        | -0,8        | 7,9         | -8,7        | -1,1        | 6,5         | 5,2         | 6,0         | 10,3        | 4,1         | 15,2        |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых       | -0,2                      | 3,7         | 3,7         | 4,4         | 3,1         | 2,1         | -6,8        | 5,1         | -2,9        | 5,3         | 5,6         | 15,9        | 9,0         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>7,1</b>                | <b>10,2</b> | <b>10,9</b> | <b>10,3</b> | <b>9,5</b>  | <b>10,4</b> | <b>0,5</b>  | <b>0,3</b>  | <b>-1,3</b> | <b>-0,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>6,3</b>  | <b>7,4</b>  |
| пищевая промышленность                                          | 5,4                       | 6,4         | 4,5         | 6,4         | 8,5         | 5,7         | 4,2         | 1,6         | 1,5         | 0,0         | 0,2         | 4,9         | 4,6         |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты                                                | 6,5                       | 8,9         | 6,7         | 8,8         | 11,3        | 5,7         | 4,9         | 1,1         | 1,0         | -0,8        | 0,3         | 4,1         | 4,2         |
| напитки                                                         | 0,9                       | -2,9        | -1,8        | -1,6        | -5,0        | 3,4         | 2,9         | 6,7         | 3,0         | 6,5         | 6,3         | 12,5        | 7,6         |
| табачные изделия                                                | -2,1                      | -11,8       | -18,0       | -14,5       | -1,8        | 15,0        | -5,8        | -7,1        | 6,6         | -6,7        | -22,6       | -4,9        | 2,3         |
| лёгкая промышленность                                           | 4,5                       | 7,2         | 5,3         | 9,5         | 6,7         | 5,6         | 0,7         | 3,9         | 7,2         | 4,5         | -1,0        | 5,2         | 11,6        |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия                                             | -1,0                      | 4,8         | 2,6         | 9,3         | 2,4         | -3,0        | -4,7        | -4,0        | -4,5        | -6,9        | -5,4        | 1,0         | 15,1        |
| одежда                                                          | 6,0                       | 6,1         | 2,8         | 9,1         | 6,4         | 8,4         | 3,3         | 8,7         | 16,8        | 11,9        | 0,4         | 5,8         | 7,4         |
| кожа и изделия из неё                                           | 11,1                      | 14,7        | 17,4        | 11,1        | 15,9        | 14,4        | 3,9         | 5,6         | 2,4         | 5,5         | 3,8         | 11,4        | 16,7        |
| деревообрабатывающий комплекс                                   | -2,7                      | 4,1         | 4,0         | 4,0         | 4,3         | -1,4        | -10,0       | -2,0        | -8,3        | -5,9        | -1,4        | 8,7         | 10,5        |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | -3,3                      | 11,6        | 11,0        | 11,6        | 12,1        | -2,2        | -17,1       | -10,1       | -18,5       | -19,4       | -7,4        | 6,6         | 11,9        |
| бумага и бумажные изделия                                       | -2,7                      | -3,4        | -3,6        | -3,7        | -2,9        | 1,8         | -6,3        | 0,0         | -4,3        | 1,1         | -3,0        | 6,8         | 10,2        |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | -1,2                      | 9,3         | 10,6        | 9,3         | 7,9         | -9,9        | -3,0        | 13,0        | 6,2         | 7,3         | 20,7        | 20,7        | 7,7         |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | 3,9                       | 0,8         | -0,6        | 1,7         | 1,3         | 8,4         | 2,8         | -0,4        | 0,0         | 0,9         | -5,4        | 2,9         | 3,6         |
| химический комплекс                                             | 4,4                       | 11,2        | 14,7        | 9,2         | 9,7         | 7,6         | -4,8        | -0,3        | -6,8        | -1,1        | 0,7         | 8,3         | 8,7         |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                       | 4,8                       | 10,8        | 15,1        | 8,8         | 8,6         | 8,1         | -3,8        | -2,4        | -5,1        | -3,5        | -5,0        | 4,2         | 7,1         |
| лекарственные средства и медицинские материалы                  | -3,3                      | 6,4         | 12,8        | 1,7         | 4,3         | -0,8        | -13,3       | 9,3         | -21,7       | 12,4        | 32,0        | 26,9        | 14,3        |
| резиновые и пластмассовые изделия                               | 9,5                       | 16,6        | 14,8        | 16,8        | 18,3        | 12,6        | -1,5        | 0,3         | -1,3        | -2,9        | -2,3        | 9,1         | 10,5        |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции       | 2,2                       | 5,2         | 5,4         | 5,6         | 4,7         | 4,4         | -5,1        | 3,6         | -3,5        | 1,0         | 5,5         | 15,2        | 9,3         |
| металлургический комплекс                                       | 10,3                      | 9,2         | 11,6        | 12,3        | 4,5         | 14,9        | 6,5         | 3,1         | 1,6         | 5,1         | -2,1        | 9,3         | 4,1         |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| металлургия                                                     | 3,8                       | 2,0         | -0,1        | 3,4         | 2,6         | 8,0         | 1,8         | -0,8        | -2,5        | -0,8        | -3,3        | 4,0         | 1,7         |
| готовые металлические изделия                                   | 30,0                      | 31,5        | 47,5        | 39,6        | 10,3        | 36,2        | 21,0        | 15,3        | 14,1        | 23,1        | 1,5         | 25,8        | 11,6        |
| машиностроительный комплекс                                     | 22,4                      | 37,9        | 35,9        | 34,0        | 45,5        | 32,0        | 3,5         | -5,7        | -6,6        | -9,9        | -8,7        | 3,6         | 11,8        |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                                 | 34,5                      | 42,7        | 33,5        | 54,2        | 42,6        | 38,6        | 18,6        | 9,3         | 7,1         | 7,8         | 10,6        | 14,4        | 9,9         |
| электрооборудование                                             | 22,2                      | 23,4        | 16,0        | 26,1        | 29,5        | 35,3        | 8,0         | 1,1         | 6,8         | -1,1        | -5,2        | 2,6         | 7,7         |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки             | 4,6                       | 10,7        | 11,8        | 4,2         | 17,3        | 5,9         | -3,7        | 0,5         | -3,8        | -2,6        | -0,2        | 11,7        | 17,1        |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                         | 5,6                       | 48,3        | 56,3        | 41,8        | 46,2        | 52,3        | -39,8       | -44,2       | -47,8       | -50,9       | -62,6       | -13,7       | 14,6        |
| прочие транспортные средства и оборудование                     | 31,4                      | 47,2        | 45,8        | 32,5        | 66,7        | 28,5        | 17,1        | -2,0        | -1,1        | -8,1        | -0,2        | 1,0         | 10,5        |
| прочие производства                                             | 7,8                       | 19,7        | 23,8        | 18,9        | 14,3        | 6,0         | -4,7        | -1,2        | -2,7        | -7,0        | -0,3        | 6,9         | 4,3         |
| в т.ч.                                                          |                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| мебель                                                          | 21,7                      | 41,6        | 38,6        | 42,8        | 34,2        | 20,3        | -8,4        | 4,9         | 3,9         | -4,3        | -1,2        | 22,5        | 17,7        |
| прочие готовые изделия                                          | 8,4                       | 24,2        | 21,7        | 27,8        | 23,4        | 8,3         | -6,8        | 1,7         | -1,0        | -4,4        | 0,7         | 14,5        | 6,8         |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                            | 4,6                       | 14,1        | 20,9        | 12,2        | 8,5         | 2,5         | -3,5        | -3,0        | -4,4        | -8,0        | -0,3        | 2,3         | 1,0         |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>               | <b>0,1</b>                | <b>0,5</b>  | <b>-3,0</b> | <b>2,1</b>  | <b>2,7</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,3</b> | <b>0,5</b>  | <b>0,6</b>  | <b>-0,2</b> | <b>1,9</b>  | <b>-0,1</b> | <b>7,1</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>         | <b>-2,6</b>               | <b>3,4</b>  | <b>0,3</b>  | <b>2,3</b>  | <b>8,0</b>  | <b>-1,7</b> | <b>-9,3</b> | <b>-3,3</b> | <b>-6,3</b> | <b>-7,5</b> | <b>-6,1</b> | <b>8,1</b>  | <b>12,6</b> |

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

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

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

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года представлены в табл. 12.

**Таблица 12.**  
**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам октября 2023 года**

| Наименование показателя                                                                                                                             | октябрь 2023 г. | В % к             |                  | январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г. | Справочно                               |                     |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     |                 | октябрю 2022 года | сентябрю 2022 г. |                                                         | октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 года | сентябрю 2022 г.    | январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г. |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                                                                                     | x               | 123,4             | 108,6            | 113,2                                                   | 91,5 <sup>2)</sup>                      | 98,7 <sup>2)</sup>  | 104,6 <sup>2)</sup>                                     |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей |                 |                   |                  |                                                         |                                         |                     |                                                         |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                          | 2 074,0         | 103,3             | 79,8             | 129,4                                                   | 143,8 <sup>2)</sup>                     | 105,1 <sup>2)</sup> | 134,2 <sup>2)</sup>                                     |

| Наименование показателя                                                                                            | октябрь<br>2023 г. | В % к                |                     | январь –<br>октябрь 2023<br>г. в % к<br>январю –<br>октябрю 2022<br>г. | Справочно             |                     |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                    |                    |                      |                     |                                                                        | октябрь 2022 г. в % к |                     | январь –<br>октябрь 2022<br>г. в % к<br>январю –<br>октябрю 2021<br>г. |
|                                                                                                                    |                    | октябрю<br>2022 года | сентябрю<br>2022 г. |                                                                        | октябрю<br>2021 года  | сентябрю<br>2022 г. |                                                                        |
| обрабатывающие производства                                                                                        | 476 837,5          | 145,7                | 109,3               | 123,1                                                                  | 95,9 <sup>2)</sup>    | 95,1 <sup>2)</sup>  | 106,9 <sup>2)</sup>                                                    |
| обеспечение электрической энергией,<br>газом и паром; кондиционирование<br>воздуха                                 | 34 039,8           | 116,4                | 139,8               | 112,8                                                                  | 104,6 <sup>2)</sup>   | 125,8 <sup>2)</sup> | 103,4 <sup>2)</sup>                                                    |
| водоснабжение; водоотведение,<br>организация сбора и утилизации отходов,<br>деятельность по ликвидации загрязнений | 14 524,8           | 122,1                | 89,4                | 126,0                                                                  | 105,8 <sup>2)</sup>   | 98,3 <sup>2)</sup>  | 105,5 <sup>2)</sup>                                                    |
| Объем работ, выполненных по виду<br>деятельности «Строительство», млн.<br>рублей                                   | 56 585,8           | 73,1                 | 89,1                | 87,5                                                                   | 105,6 <sup>3)</sup>   | 109,5 <sup>3)</sup> | 135,4 <sup>3)</sup>                                                    |
| Ввод в действие общей площади жилых<br>домов, тыс. кв. метров <sup>4)</sup>                                        | 462,1              | 41,0                 | 42,4                | 75,0                                                                   | 94,5                  | 111,0               | 152,7                                                                  |
| Инвестиции в основной капитал, млн<br>рублей <sup>5), 6)</sup>                                                     | 933 822,5          | х                    | х                   | 105,5                                                                  | х                     | х                   | 99,4                                                                   |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей                                                                             | 339 304,1          | 121,3                | 102,7               | 107,4                                                                  | 81,2                  | 100,4               | 87,5                                                                   |
| Оборот общественного питания, млн.<br>рублей                                                                       | 16 449,6           | 106,4                | 96,2                | 115,4                                                                  | 105,5                 | 97,8                | 98,3                                                                   |
| Объем платных услуг населению, млн.<br>рублей                                                                      | 71 520,9           | 103,6                | 103,6               | 100,9                                                                  | 106,5                 | 103,8               | 111,0                                                                  |
| Индекс потребительских цен, %                                                                                      | х                  | 107,6                | 100,4               | 107,7                                                                  | 114,6                 | 100,4               | 116,0                                                                  |
| Численность официально<br>зарегистрированных безработных на<br>конец периода, человек                              | 10 607             | 55,1                 | 93,7                | 67,1                                                                   | 54,6                  | 92,1                | 26,5                                                                   |
| Среднемесячная начисленная заработная<br>плата работников организаций <sup>7)</sup>                                |                    |                      |                     |                                                                        |                       |                     |                                                                        |
| номинальная, рублей                                                                                                | 82 496,3           | 117,2                | 104,9               | 115,4                                                                  | 108,8                 | 104,1               | 110,6                                                                  |
| реальная                                                                                                           | х                  | 109,0                | 104,3               | 107,1                                                                  | 94,1                  | 103,7               | 95,2                                                                   |

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

<sup>5)</sup> 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).

<sup>6)</sup> Данные за январь-сентябрь 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.

<sup>7)</sup> Данные приведены за сентябрь 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 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-октябре%202023%20года».pdf>)

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

#### 4. Анализ тенденций рынка

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

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе



определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок земельных участков с измененной категорией использования.

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 (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

### **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 развлекательных комплексов | 30%                    |
| Коммерческие участки                   | 20%                    |
| Участки для жилой застройки            | 10%                    |

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

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

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

### **Тенденции развития рынка земельных участков Московской области**

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

1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.
2. Рост цен на земельные участки. В связи с увеличением спроса, ожидается постепенное повышение цен на земельные участки. Это касается как участков для жилой застройки, так и коммерческой. Однако, следует отметить, что цены на землю могут значительно отличаться в зависимости от района, наличия коммуникаций и других факторов.
3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.





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

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

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

#### **Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области**

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

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

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

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

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

#### **Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области**

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

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

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

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

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

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



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

#### **Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области**

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

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

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

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

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

#### **Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области**

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

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

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

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

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

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

#### **Особенности купли-продажи земельных участков Московской области**

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



**1. Наличие документов:** при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.

**2. Правовой режим и целевое назначение:** перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.

**3. Границы и ограничения:** необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.

**4. Инфраструктура:** приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.

**5. Стоимость и перспективы:** необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

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

### ***Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области***

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

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

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

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

### ***Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области***

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

1. Определите свои цели и потребности: прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.

2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.

3. Оцените потенциал участка: проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.

4. Сотрудничайте с профессионалами: при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители. Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.



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

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

#### ***Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области***

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

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

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

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

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

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

#### ***Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области***

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

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

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

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

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





**Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области**

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

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

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

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

**Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области****Регулирование и контроль**

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

**Формирование рыночных отношений**

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

**Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры**

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

**Борьба с незаконными сделками и нарушениями**

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

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

**Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области**

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже меньших;
- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;



- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

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

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

### **Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области**

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

#### **Преимущества:**

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

#### **Недостатки:**

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

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

### **Застройка и трансформация земельных участков Московской области**

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

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

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

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



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

### Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

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

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

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуально жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г. представлены на рис. 8.

Экспозиция Московская Область - Исследование рынка недвижимости



ООО «Информ-оценка»

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

выполнено по заказу Банка России



Банк России

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

## Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

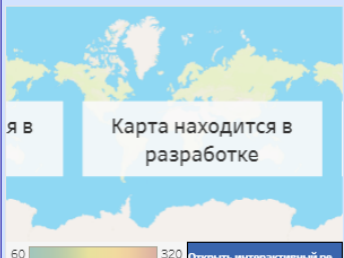
Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Москва
- Московская область
- Нижегород
- Новосибирск
- Омск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Санкт-Петербург
- Уфа
- Челябинск

| Тип недвижимости... | Сегмент                                                                                                                                                                        | Подсегмент/Класс                                                                                                                                                  | Управление графиками | Полугодие | Архив (с 2019 по 2022 гг.) |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------|----------------------------|
| Земельные учас...   | <input checked="" type="radio"/> Земли коммерческого назн...<br><input checked="" type="radio"/> Земли под жилищное строи...<br><input type="radio"/> Земли сельхоз назначения | <input checked="" type="radio"/> Для размещения мног...<br><input checked="" type="radio"/> Индивидуальное жил...<br><input type="radio"/> Садоводческое неком... | 1 месяц              | I 2023    |                            |

**Московская область. Земли под жилищное строительство. I 2023**  
Тепловая карта. Сроки экспозиции



Карта находится в разработке

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

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

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

Сроки экспозиции приведены с точностью до 30 дней.

**Московская область. Земли под жилищное строительство. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Типовые сроки экспозиции, дней**

|                                | Индивидуальное жилищное строи... | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Вид права - собственность      | <50 сот.                         | 120                                                         |
|                                | 50-80 с..                        | 120                                                         |
|                                | >80 сот.                         | 120                                                         |
| Вид права - долгосрочная аре.. | <50 сот.                         | 150                                                         |
|                                | 50-80 с..                        | 150                                                         |
|                                | >80 сот.                         | 150                                                         |

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

**Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.**

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет 4-6 мес.

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

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

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал

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

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их

<sup>1</sup> <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>





сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

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

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

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

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

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закрепитости населения.



Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

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

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

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

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

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

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

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

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития



стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

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

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по 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. 13.

Таблица 13.

#### 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                                       | Незастроенный земельный участок                     |
| 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                                                 | Незастроенный земельный участок                     |

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. 13 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 объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

| Наименование показателя                | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид использования и (или) зонирование: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| категория объекта                      | земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| разрешенное использование объекта      | для индивидуального жилищного строительства, в том числе: для жилищного строительства, для малоэтажной жилой застройки, для индивидуального жилищного строительства, т.к. указанные виды разрешенного использования можно, в целом классифицировать, как для индивидуального жилищного строительства (подтверждение информации представлено ниже) |



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

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

Таблица 5. Продолжение.

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

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

Характеристики местоположения:

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| адрес объекта                                    | не локализовался                                                                                                                                                                                                                                     |
| типичная территориальная зона в пределах региона | рассматривались северо - восточное и восточное направления Московской области (Ярославское, Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Новорязанское, Рязанское, Егорьевское, Каширское, Симферопольское шоссе), территориальная зона не локализовалась |
| типичная территориальная зона в пределах города  | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                                    |
| удаление от МКАД                                 | не локализовалось                                                                                                                                                                                                                                    |
| Физические характеристики:                       |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| площадь                                          | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                                    |
| наличие коммуникаций                             | не локализовалось                                                                                                                                                                                                                                    |
| рельеф объекта                                   | не локализовался                                                                                                                                                                                                                                     |
| форма объекта                                    | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                                    |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Примечание: в соответствии с Приказом от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии к земельным участкам с кодами 2.1 – 2.3, 2.7 вида разрешенного использования относятся:

- код 2.1 – земельные участки для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек);
- код 2.1.1 - земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных



и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

- код 2.2 - земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);
- код 2.3 - земельные участки для блокированной жилой застройки (размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);
- код 2.7 - земельные участки для обслуживания жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Источник: 1. <https://docs.cntd.ru/document/573114694>.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 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 oferty, 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 сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта                                                    |
|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект 1       | земли населенных пунктов | для комплексного освоения в целях жилищного строительства                            |
| Объект 2       | земли населенных пунктов | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Объект 3       | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                          |
| Объект 4       | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                          |
| Объект 5       | земли населенных пунктов | для размещения малоэтажного жилищного строительства                                  |

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdc

Страница 51 из 161



| Объект анализа | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта                                                                                                                                                                   |
|----------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект 6       | земли населенных пунктов | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения; для индивидуального жилищного строительства                                                                   |
| Объект 7       | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                         |
| Объект 8       | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                         |
| Объект 9       | земли населенных пунктов | для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения |
| Объект 10      | земли населенных пунктов | под застройку жилыми и нежилыми строениями                                                                                                                                                          |
| Объект 11      | земли населенных пунктов | индивидуальные жилые дома                                                                                                                                                                           |
| Объект 12      | земли населенных пунктов | малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)                                                                                                                                 |
| Объект 13      | земли населенных пунктов | под жилищное строительство                                                                                                                                                                          |
| Объект 14      | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                         |
| Объект 15      | земли населенных пунктов | для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения |
| Объект 16      | земли населенных пунктов | для индивидуального жилищного строительства                                                                                                                                                         |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 16.

## Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа | Адрес объекта                                                                                                                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект 1       | Московская область, Ступинский район, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня                                           |
| Объект 2       | Московская область, г.о. Люберцы, д. Мотяково                                                                                |
| Объект 3       | Московская область, Богородский городской округ, д. Тимково                                                                  |
| Объект 4       | Московская область, Раменский городской округ, деревня Булгаково                                                             |
| Объект 5       | Московская область, г.о. Щёлково                                                                                             |
| Объект 6       | Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Мотяково                                              |
| Объект 7       | Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., ТСН ДНТ Абрамцево-3, 48                                                            |
| Объект 8       | Московская область, р-н Ногинский, с/пос. Ямкинское, д. Пашуково, массив 5                                                   |
| Объект 9       | Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское                                                                           |
| Объект 10      | Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, в районе д. Мальцы                                     |
| Объект 11      | Московская область, Ленинский район, с.п. Молоковское, в районе с. Остров, уч. 244ю                                          |
| Объект 12      | Московская область, Ногинский район, ЗАО "Мамонтово", участок № 26 (Московская обл., Богородский г.о., д. Тимково)           |
| Объект 13      | Московская область, район Раменский, сельское поселение Заболотьевское, д. Клишева, ул. Центральная, участок № 158, 156, 154 |
| Объект 14      | Московская обл., Богородский г.о.                                                                                            |
| Объект 15      | Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское                                                                           |
| Объект 16      | Московская область, Богородский городской округ, д. Починки                                                                  |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

## Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД*                                        |
|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Объект 1       | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Каширское ш., 89 км от МКАД                              |
| Объект 2       | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | между Новорязанским ш. и Носовихинским ш., 14 км от МКАД |
| Объект 3       | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Щелковское ш., 60 км от МКАД                             |
| Объект 4       | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Новорязанское ш., 58 км от МКАД                          |
| Объект 5       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш., 22 км от МКАД                             |
| Объект 6       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Носовихинское ш., 13 км от МКАД                          |
| Объект 7       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ярославское ш., 43 км от МКАД                            |





| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД*                 |
|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Объект 8       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш., 34 км от МКАД      |
| Объект 9       | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Новорязанское ш., 59 км от МКАД   |
| Объект 10      | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Симферопольское ш., 55 км от МКАД |
| Объект 11      | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | Бесединское ш., 7 км от МКАД      |
| Объект 12      | более 51 км от МКАД                             | не определялась                                | Горьковское ш., 60 км от МКАД     |
| Объект 13      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Егорьевское ш., 29 км от МКАД     |
| Объект 14      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш., 45 км от МКАД      |
| Объект 15      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Рязанское ш., 48 км от МКАД       |
| Объект 16      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Горьковское ш., 45 км от МКАД     |

\* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений и с использованием сервиса Яндекс.Карты.

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 18.

## Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций    | Рельеф объекта      | Форма объекта                        |
|----------------|----------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Объект 1       | 464 130        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 2       | 60 641         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 3       | 6 400          | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 4       | 134 000        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 5       | 319 000        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 6       | 87 379         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 7       | 19 000         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 8       | 8 000          | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 9       | 55 750         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 10      | 672 297        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 11      | 12 400         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 12      | 68 763         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 13      | 23 372         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 14      | 140 000        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 15      | 167 249        | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |
| Объект 16      | 20 000         | коммуникации по границе | относительно ровный | представлена в приложении 1 к отчету |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

## 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 анализа | Уровень операционных расходов                      | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|----------------|----------------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| 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          |

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 20.

**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 21.

**Данные о других характеристиках для объектов анализа**

| Объект анализа | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Объект 1       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 2       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 3       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 4       | в наличии                | рядом водоем                                    | нет                                                           |
| Объект 5       | в наличии                | рядом водоем                                    | нет                                                           |
| Объект 6       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 7       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 8       | в наличии                | рядом водоем                                    | нет                                                           |
| Объект 9       | в наличии                | рядом водоем                                    | нет                                                           |
| Объект 10      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 11      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 12      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 13      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 14      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 15      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |
| Объект 16      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

**Данные о ценах объектов анализа**

| Объект анализа | Цена предложения объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м |
|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Объект 1       | 28 352 250                             | 61                                                    |
| Объект 2       | 54 540 000                             | 899                                                   |
| Объект 3       | 3 000 000                              | 469                                                   |
| Объект 4       | 27 900 000                             | 208                                                   |
| Объект 5       | 450 000 000                            | 1 411                                                 |
| Объект 6       | 139 000 000                            | 1 591                                                 |
| Объект 7       | 16 500 000                             | 868                                                   |
| Объект 8       | 11 000 000                             | 1 375                                                 |
| Объект 9       | 6 600 000                              | 118                                                   |
| Объект 10      | 336 100 000                            | 500                                                   |
| Объект 11      | 34 000 000                             | 2 742                                                 |
| Объект 12      | 27 500 000                             | 400                                                   |
| Объект 13      | 35 000 000                             | 1 498                                                 |
| Объект 14      | 91 000 000                             | 650                                                   |
| Объект 15      | 26 400 000                             | 158                                                   |



| Объект анализа | Цена предложения объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м |
|----------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Объект 16      | 18 000 000                             | 900                                                   |
|                | мин                                    | 61                                                    |
|                | макс                                   | 2 742                                                 |
|                | среднее                                | 866                                                   |
|                | медиана                                | 759                                                   |
|                | стандартное отклонение                 | 716                                                   |

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

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 61 руб./кв. м до 2 742 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 «ниже средней». 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. 23).

Таблица 23.

| 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. 24.

Таблица 24.

## Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                           | Объекты оценки                                                            | Объекты анализа                                                                                                                | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа                                                             | Результаты анализа объектов анализа                                                                                                                                                                            | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности                                                       | право собственности                                                                                                            | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| Условия финансирования                                                | полная единовременная оплата                                              | полная единовременная оплата                                                                                                   | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| Условия продажи                                                       | розничная продажа                                                         | розничная продажа                                                                                                              | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)             | дата оценки                                                               | актуальны на дату оценки                                                                                                       | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| Условия рынка (в части скидки к ценам 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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                                                                                                                                                                               |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |                                                                           |                                                                                                                                |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - категория объекта                                                   | земли населенных пунктов                                                  | земли населенных пунктов                                                                                                       | Отличий нет, корректировка не требуется                                                                             | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                                      | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| - разрешенное использование объекта                                   | застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами        | представлено в табл. 15                                                                                                        | Отличия не существенные, корректировка не требуется                                                                 | В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                                                                              | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                                                                                                                                             |
| Местоположение:                                                       |                                                                           |                                                                                                                                |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| - адрес объекта                                                       | Московская область, г. Балашиха (в районе д. Полтево КП "Полтево Форест") | представлен в табл. 16                                                                                                         | 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».<br>2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». |
| - типовая территориальная зона в пределах области                     | «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»                                       | «в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «более 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».<br>2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». |
| - типовая территориальная                                             | не определялась                                                           | не определялась                                                                                                                | Отличий нет, корректировка не                                                                                       | Идентичны для всех объектов анализа,                                                                                                                                                                           | 1. Исследование влияния фактора не возможно.                                                                                                                                                                                                                                  |



| Элементы сравнения<br>(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 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| зона в пределах города                                     |                                                                |                                                                | требуется                                               | исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно                                      | 2. Корректировка по данному фактору не требуется.                                                             |
| - удаление от МКАД, км                                     | 24                                                             | от 7 до 89                                                     | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| Физические характеристики:                                 |                                                                |                                                                |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - площадь, кв. м                                           | 28 834                                                         | от 6 400 до 672 297                                            | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - наличие коммуникаций                                     | коммуникации по границе                                        | коммуникации по границе                                        | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - форма объекта                                            | представлена в табл. 7                                         | представлена в табл. 18                                        | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - условия аренды                                           | нет данных                                                     | нет данных                                                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - состав арендаторов                                       | нет данных                                                     | нет данных                                                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - иные характеристики                                      | нет данных                                                     | представлены в табл. 19                                        | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует                                                    | отсутствует                                                    | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Другие характеристики:                                     |                                                                |                                                                |                                                         |                                                                                                           |                                                                                                               |
| - наличие подъездных дорог                                 | есть                                                           | есть                                                           | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.         | нет                                                            | представлена в табл. 21                                        | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно       | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |



| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                     | Объекты оценки | Объекты анализа         | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                                                         | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет            | представлена в табл. 21 | Отличий нет, корректировка не требуется                 | сопоставимых объектов возможно<br>Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | необходима.<br>1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется. |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 24 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие 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):

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 16 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния<sup>2</sup> указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,84);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,32).

Тем не менее, в целом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов.

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

<sup>2</sup> Степень связи по таблице Чеддока  
слабая  
умеренная  
заметная  
высокая  
весьма высокая

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



**Таблица 25.**

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

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

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

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

**Значения корректировок, усредненные по городам России**

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

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

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

Таблица 10. Продолжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.





Таблица 26.

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

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

#### Значения скидок на торг на активном рынке

##### 13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва                                                                         | 11,7%            | 7,5%                 | 15,8% |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 6,7%             | 1,7%                 | 11,7% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,7%            | 7,0%                 | 14,4% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 7,5%             | 0,0%                 | 15,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 16,0%            | н/д                  | н/д   |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 7,5%             | н/д                  | н/д   |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 11,1%            | 7,1%                 | 15,1% |

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

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

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва                                                                         | 12,5%            | 6,7%                 | 18,3% |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 16,7%            | 8,9%                 | 24,4% |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 14,8%            | 11,1%                | 18,5% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 7,5%             | 0,0%                 | 15,0% |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 17,5%            | н/д                  | н/д   |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 10,0%            | н/д                  | н/д   |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 10,9%            | 6,4%                 | 15,4% |

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

| Населенный пункт                     | Жилая недвижимость |              | Торговая недвижимость |              | Офисная недвижимость |                | Производственно – складская недвижимость |               | Земельные участки |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|----------------|------------------------------------------|---------------|-------------------|
|                                      | Аренда             | Продажа      | Аренда                | Продажа      | Аренда               | Продажа        | Аренда                                   | Продажа       |                   |
| Московская область в октябре 2023 г. | 5-7% (6%)          | 8-11% (9,5%) | 6-9% (7,5%)           | 10-12% (11%) | 7-11% (9%)           | 11-14% (12,5%) | 8-10% (9%)                               | 12-14% (13%)  | 12-14% (13%)      |
| г. Москва в октябре 2023 г.          | 4-5% (4,5%)        | 5-8% (6,5%)  | 5-6% (5,5%)           | 9-10% (9,5%) | 6-7% (6,5%)          | 9-12% (10,5%)  | 5-7% (6%)                                | 9-12% (10,5%) | 10-12% (11%)      |

Подтверждение информации



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



СРД-33, октябрь 2023 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

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

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

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.





Таблица 29.

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

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

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Под индустриальную застройку</b>                                                  |                  |                        |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,81             | 0,79 0,83              |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,72             | 0,69 0,75              |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,61             | 0,58 0,64              |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,50             | 0,47 0,53              |
| <b>Под коммерческую застройку</b>                                                    |                  |                        |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,78 0,82              |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,71             | 0,69 0,74              |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,58             | 0,55 0,62              |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,48             | 0,45 0,51              |

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

#### Матрицы коэффициентов

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

|                                                             | Объект-аналог   |                                                             |                                      |                                        |                          |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
|                                                             | Областной центр | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры сельскохозяйственных районов | Прочие населенные пункты |
| под индустриальную застройку                                |                 |                                                             |                                      |                                        |                          |
| Областной центр                                             | 1,00            | 1,23                                                        | 1,39                                 | 1,64                                   | 2,00                     |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81            | 1,00                                                        | 1,12                                 | 1,33                                   | 1,62                     |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | 0,72            | 0,89                                                        | 1,00                                 | 1,18                                   | 1,44                     |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | 0,61            | 0,75                                                        | 0,85                                 | 1,00                                   | 1,22                     |
| Прочие населенные пункты                                    | 0,50            | 0,62                                                        | 0,70                                 | 0,82                                   | 1,00                     |

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

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

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

Таблица 12. Окончание.

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Под жилую застройку</b>                                                           |                  |                        |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,77 0,83              |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,71             | 0,68 0,73              |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,62             | 0,58 0,65              |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,50             | 0,47 0,54              |
| <b>Под объекты рекреации</b>                                                         |                  |                        |
| Областной центр                                                                      | 1,00             |                        |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,77 0,83              |
| Райцентры с развитой промышленностью                                                 | 0,70             | 0,66 0,73              |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                                               | 0,59             | 0,55 0,63              |
| Прочие населенные пункты                                                             | 0,51             | 0,48 0,54              |

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

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

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

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

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

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



Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Матрицы коэффициентов**

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

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

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

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

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

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

## 2.7. Физические характеристики объекта.

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

### Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.



Таблица 31.

## Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

## Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup> |      | аналог |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|---------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                 | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                          | 1,00 | 1,21   | 1,36    | 1,48    | 1,57    | 1,63    | 1,69    | 1,74    | 1,78    | 1,82    | 1,86     |
| 50-100                                                        | 0,83 | 1,00   | 1,13    | 1,23    | 1,30    | 1,36    | 1,40    | 1,44    | 1,48    | 1,51    | 1,54     |
| 100-200                                                       | 0,74 | 0,89   | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,29    | 1,31    | 1,34    | 1,37     |
| 200-300                                                       | 0,68 | 0,81   | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,14    | 1,18    | 1,21    | 1,23    | 1,25     |
| 300-400                                                       | 0,64 | 0,77   | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,16    | 1,19     |
| 400-500                                                       | 0,61 | 0,74   | 0,83    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    | 1,11    | 1,14     |
| 500-600                                                       | 0,59 | 0,71   | 0,80    | 0,87    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,08    | 1,10     |
| 600-700                                                       | 0,57 | 0,69   | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07     |
| 700-800                                                       | 0,56 | 0,68   | 0,76    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,04     |
| 800-900                                                       | 0,55 | 0,66   | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,02     |
| 900-1000                                                      | 0,54 | 0,65   | 0,73    | 0,80    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,96    | 0,98    | 1,00     |

Таблица 31

| Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России |      | аналог |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                               | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                                        | 1,00 | 1,77   | 2,54    | 3,31    | 3,94    |         |         |         |         |         |          |
| 50-100                                                                      | 0,56 | 1,00   | 1,43    | 1,87    | 2,23    | 2,54    | 2,82    | 3,07    | 3,31    | 3,53    | 3,74     |
| 100-200                                                                     | 0,39 | 0,76   | 1,00    | 1,30    | 1,55    | 1,77    | 1,97    | 2,14    | 2,31    | 2,46    | 2,61     |
| 200-300                                                                     | 0,30 | 0,53   | 0,77    | 1,00    | 1,19    | 1,36    | 1,51    | 1,64    | 1,77    | 1,89    | 2,00     |
| 300-400                                                                     | 0,25 | 0,45   | 0,64    | 0,84    | 1,00    | 1,14    | 1,26    | 1,38    | 1,49    | 1,59    | 1,68     |
| 400-500                                                                     |      | 0,39   | 0,56    | 0,74    | 0,88    | 1,00    | 1,11    | 1,21    | 1,30    | 1,39    | 1,47     |
| 500-600                                                                     |      | 0,35   | 0,51    | 0,66    | 0,79    | 0,90    | 1,00    | 1,09    | 1,18    | 1,25    | 1,33     |
| 600-700                                                                     |      | 0,33   | 0,47    | 0,61    | 0,72    | 0,83    | 0,92    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,22     |
| 700-800                                                                     |      | 0,30   | 0,43    | 0,56    | 0,67    | 0,77    | 0,85    | 0,93    | 1,00    | 1,07    | 1,13     |
| 800-900                                                                     |      | 0,28   | 0,41    | 0,53    | 0,63    | 0,72    | 0,80    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,06     |
| 900-1000                                                                    |      | 0,27   | 0,38    | 0,50    | 0,59    | 0,68    | 0,75    | 0,82    | 0,88    | 0,94    | 1,00     |

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

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

Таблица 34

| Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области <sup>4</sup> |      | аналог |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                           | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                                    | 1,00 | 1,13   | 1,22    | 1,29    | 1,34    | 1,37    | 1,40    | 1,43    | 1,45    | 1,47    | 1,49     |
| 50-100                                                                  | 0,89 | 1,00   | 1,08    | 1,14    | 1,18    | 1,22    | 1,25    | 1,27    | 1,29    | 1,31    | 1,32     |
| 100-200                                                                 | 0,82 | 0,93   | 1,00    | 1,06    | 1,10    | 1,13    | 1,15    | 1,18    | 1,19    | 1,21    | 1,23     |
| 200-300                                                                 | 0,78 | 0,88   | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,11    | 1,13    | 1,14    | 1,16     |
| 300-400                                                                 | 0,75 | 0,84   | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,07    | 1,09    | 1,10    | 1,12     |
| 400-500                                                                 | 0,73 | 0,82   | 0,89    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,04    | 1,06    | 1,07    | 1,09     |
| 500-600                                                                 | 0,71 | 0,80   | 0,87    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,03    | 1,05    | 1,06     |
| 600-700                                                                 | 0,70 | 0,79   | 0,85    | 0,90    | 0,93    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,03    | 1,04     |
| 700-800                                                                 | 0,69 | 0,78   | 0,84    | 0,89    | 0,92    | 0,95    | 0,97    | 0,99    | 1,00    | 1,01    | 1,03     |
| 800-900                                                                 | 0,68 | 0,77   | 0,83    | 0,87    | 0,91    | 0,93    | 0,95    | 0,97    | 0,99    | 1,00    | 1,01     |
| 900-1000                                                                | 0,67 | 0,76   | 0,82    | 0,86    | 0,90    | 0,92    | 0,94    | 0,96    | 0,97    | 0,99    | 1,00     |

Таблица 35

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва |      | аналог |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|--------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                      | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                               | 1,00 | 1,41   | 1,74    | 2,04    | 2,27    | 2,45    | 2,61    | 2,75    | 2,87    | 2,98    | 3,09     |
| 50-100                                                             | 0,71 | 1,00   | 1,24    | 1,45    | 1,61    | 1,74    | 1,85    | 1,95    | 2,04    | 2,12    | 2,20     |
| 100-200                                                            | 0,57 | 0,81   | 1,00    | 1,17    | 1,30    | 1,41    | 1,50    | 1,58    | 1,65    | 1,71    | 1,77     |
| 200-300                                                            | 0,49 | 0,69   | 0,85    | 1,00    | 1,11    | 1,20    | 1,28    | 1,34    | 1,41    | 1,46    | 1,51     |
| 300-400                                                            | 0,44 | 0,62   | 0,77    | 0,90    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,21    | 1,27    | 1,32    | 1,36     |
| 400-500                                                            | 0,41 | 0,57   | 0,71    | 0,83    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,17    | 1,22    | 1,26     |
| 500-600                                                            | 0,38 | 0,54   | 0,67    | 0,78    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,10    | 1,14    | 1,18     |
| 600-700                                                            | 0,38 | 0,51   | 0,63    | 0,74    | 0,83    | 0,89    | 0,95    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,12     |
| 700-800                                                            | 0,35 | 0,49   | 0,61    | 0,71    | 0,79    | 0,85    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,08     |
| 800-900                                                            | 0,34 | 0,47   | 0,58    | 0,68    | 0,76    | 0,82    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,04     |
| 900-1000                                                           | 0,32 | 0,46   | 0,56    | 0,66    | 0,73    | 0,79    | 0,84    | 0,89    | 0,93    | 0,97    | 1,00     |

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

Таблица 32

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России |      | аналог |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                                 | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                                          | 1,00 | 1,39   | 1,71    | 2,00    | 2,21    | 2,38    | 2,53    | 2,66    | 2,77    | 2,88    | 2,98     |
| 50-100                                                                        | 0,72 | 1,00   | 1,23    | 1,44    | 1,59    | 1,71    | 1,82    | 1,91    | 2,00    | 2,07    | 2,14     |
| 100-200                                                                       | 0,58 | 0,81   | 1,00    | 1,17    | 1,29    | 1,39    | 1,48    | 1,55    | 1,62    | 1,68    | 1,74     |
| 200-300                                                                       | 0,50 | 0,70   | 0,86    | 1,00    | 1,11    | 1,19    | 1,27    | 1,33    | 1,39    | 1,44    | 1,49     |
| 300-400                                                                       | 0,45 | 0,63   | 0,78    | 0,90    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,26    | 1,30    | 1,35     |
| 400-500                                                                       | 0,42 | 0,58   | 0,72    | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,17    | 1,21    | 1,25     |
| 500-600                                                                       | 0,40 | 0,55   | 0,68    | 0,79    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,10    | 1,14    | 1,18     |
| 600-700                                                                       | 0,38 | 0,52   | 0,64    | 0,75    | 0,83    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,12     |
| 700-800                                                                       | 0,36 | 0,50   | 0,62    | 0,72    | 0,80    | 0,86    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07     |
| 800-900                                                                       | 0,35 | 0,48   | 0,59    | 0,69    | 0,77    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,03     |
| 900-1000                                                                      | 0,34 | 0,47   | 0,57    | 0,67    | 0,74    | 0,80    | 0,85    | 0,89    | 0,93    | 0,97    | 1,00     |

Таблица 33

| Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России |      | аналог |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|----------------------------------------------------------------------|------|--------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот.                                                        | 0-10 | 10-30  | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |  |
| 0-10                                                                 | 1,00 | 1,30   | 1,48  | 1,60  | 1,69  | 1,77   | 1,83    | 1,88    | 1,93    | 1,99    |  |
| 10-30                                                                | 0,77 | 1,00   | 1,14  | 1,23  | 1,30  | 1,36   | 1,41    | 1,45    | 1,48    | 1,53    |  |
| 30-50                                                                | 0,67 | 0,88   | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,19   | 1,23    | 1,27    | 1,30    | 1,34    |  |
| 50-70                                                                | 0,62 | 0,81   | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 1,10   | 1,14    | 1,17    | 1,20    | 1,24    |  |
| 70-90                                                                | 0,59 | 0,77   | 0,88  | 0,95  | 1,00  | 1,04   | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,17    |  |
| 90-110                                                               | 0,57 | 0,74   | 0,84  | 0,91  | 0,96  | 1,00   | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,12    |  |
| 110-130                                                              | 0,55 | 0,71   | 0,81  | 0,88  | 0,93  | 0,97   | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,09    |  |
| 130-150                                                              | 0,53 | 0,69   | 0,79  | 0,85  | 0,90  | 0,94   | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06    |  |
| 150-170                                                              | 0,52 | 0,67   | 0,77  | 0,83  | 0,88  | 0,91   | 0,95    | 0,97    | 1,00    | 1,03    |  |
| 170-200                                                              | 0,50 | 0,66   | 0,75  | 0,81  | 0,85  | 0,89   | 0,92    | 0,95    | 0,97    | 1,00    |  |

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

Таблица 36

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по г.Москва |      | аналог |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|-----------------------------------------------------------|------|--------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот.                                             | 0-10 | 10-30  | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |  |
| 0-10                                                      | 1,00 | 1,47   | 1,79  | 2,01  | 2,17  | 2,31   | 2,43    | 2,54    | 2,64    | 2,75    |  |
| 10-30                                                     | 0,68 | 1,00   | 1,21  | 1,36  | 1,47  | 1,57   | 1,65    | 1,72    | 1,79    | 1,86    |  |
| 30-50                                                     | 0,56 | 0,82   | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,29   | 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                                                     | 0,46 | 0,68   | 0,82  | 0,92  | 1,00  | 1,06   | 1,12    | 1,17    | 1,21    | 1,26    |  |
| 90-110                                                    | 0,43 | 0,64   | 0,77  | 0,87  | 0,94  | 1,00   | 1,05    | 1,10    | 1,14    | 1,19    |  |
| 110-130                                                   | 0,41 | 0,61   | 0,74  | 0,82  | 0,89  | 0,95   | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,13    |  |
| 130-150                                                   | 0,39 | 0,58   | 0,70  | 0,79  | 0,85  | 0,91   | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,08    |  |
| 150-170                                                   | 0,38 | 0,56   | 0,68  | 0,76  | 0,82  | 0,88   | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,04    |  |
| 170-200                                                   | 0,36 | 0,54   | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,84   | 0,89    | 0,92    | 0,96    | 1,00    |  |

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

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

Таблица 40

| Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек <sup>4</sup> |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                                                  | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|                                                                                                | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                                                           | 1,00   | 1,22   | 1,38    | 1,51    | 1,61    | 1,68    | 1,74    | 1,80    | 1,84    | 1,89    | 1,92     |
| 50-100                                                                                         | 0,82   | 1,00   | 1,13    | 1,24    | 1,32    | 1,38    | 1,43    | 1,48    | 1,51    | 1,55    | 1,58     |
| 100-200                                                                                        | 0,72   | 0,88   | 1,00    | 1,10    | 1,16    | 1,22    | 1,26    | 1,30    | 1,34    | 1,37    | 1,39     |
| 200-300                                                                                        | 0,66   | 0,81   | 0,91    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,15    | 1,19    | 1,22    | 1,25    | 1,27     |
| 300-400                                                                                        | 0,62   | 0,76   | 0,86    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,08    | 1,12    | 1,15    | 1,17    | 1,20     |
| 400-500                                                                                        | 0,59   | 0,72   | 0,82    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,10    | 1,12    | 1,14     |
| 500-600                                                                                        | 0,57   | 0,69   | 0,78    | 0,85    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,07    | 1,10    | 1,12     |
| 600-700                                                                                        | 0,56   | 0,68   | 0,77    | 0,84    | 0,89    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05    | 1,07     |
| 700-800                                                                                        | 0,54   | 0,66   | 0,75    | 0,82    | 0,87    | 0,91    | 0,95    | 0,97    | 1,00    | 1,02    | 1,04     |
| 800-900                                                                                        | 0,53   | 0,65   | 0,73    | 0,80    | 0,85    | 0,89    | 0,92    | 0,95    | 0,98    | 1,00    | 1,02     |
| 900-1000                                                                                       | 0,52   | 0,64   | 0,72    | 0,79    | 0,84    | 0,88    | 0,91    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02     |



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

Таблица 42

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек |        |       |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот.                                                                                          | аналог |       |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|                                                                                                        | 0-10   | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |  |
| 0-10                                                                                                   | 1,00   | 1,16  | 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   | 0,85  | 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    |  |
| 170-200                                                                                                | 0,67   | 0,78  | 0,84  | 0,88  | 0,91  | 0,93   | 0,95    | 0,97    | 0,98    | 1,00    |  |

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

Таблица 43

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

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

Таблица 44

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

Таблица 45

| Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот.                                                                                                   | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
|                                                                                                                 | 0-50   | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50                                                                                                            | 1,00   | 1,45   | 1,84    | 2,19    | 2,45    | 2,67    | 2,86    | 3,03    | 3,18    | 3,32    | 3,44     |
| 50-100                                                                                                          | 0,69   | 1,00   | 1,27    | 1,51    | 1,69    | 1,84    | 1,97    | 2,08    | 2,19    | 2,28    | 2,37     |
| 100-200                                                                                                         | 0,54   | 0,79   | 1,00    | 1,19    | 1,33    | 1,45    | 1,56    | 1,65    | 1,73    | 1,80    | 1,87     |
| 200-300                                                                                                         | 0,46   | 0,66   | 0,84    | 1,00    | 1,12    | 1,22    | 1,31    | 1,38    | 1,45    | 1,52    | 1,57     |
| 300-400                                                                                                         | 0,41   | 0,59   | 0,75    | 0,89    | 1,00    | 1,09    | 1,17    | 1,23    | 1,29    | 1,35    | 1,40     |
| 400-500                                                                                                         | 0,37   | 0,54   | 0,69    | 0,82    | 0,92    | 1,00    | 1,07    | 1,13    | 1,19    | 1,24    | 1,29     |
| 500-600                                                                                                         | 0,35   | 0,51   | 0,64    | 0,76    | 0,86    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,16    | 1,20     |
| 600-700                                                                                                         | 0,33   | 0,48   | 0,61    | 0,72    | 0,81    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,10    | 1,14     |
| 700-800                                                                                                         | 0,31   | 0,46   | 0,58    | 0,69    | 0,77    | 0,84    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08     |
| 800-900                                                                                                         | 0,30   | 0,44   | 0,55    | 0,66    | 0,74    | 0,81    | 0,86    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,04     |
| 900-1000                                                                                                        | 0,29   | 0,42   | 0,53    | 0,64    | 0,71    | 0,78    | 0,83    | 0,88    | 0,92    | 0,96    | 1,00     |

Таблица 46

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек |        |       |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот.                                                                                          | аналог |       |       |       |       |        |         |         |         |         |  |
|                                                                                                        | 0-10   | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 |  |
| 0-10                                                                                                   | 1,00   | 1,34  | 1,55  | 1,69  | 1,79  | 1,88   | 1,95    | 2,01    | 2,07    | 2,13    |  |
| 10-30                                                                                                  | 0,75   | 1,00  | 1,16  | 1,26  | 1,34  | 1,40   | 1,46    | 1,50    | 1,55    | 1,60    |  |
| 30-50                                                                                                  | 0,68   | 0,88  | 1,00  | 1,09  | 1,15  | 1,21   | 1,25    | 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                                                                                                | 0,48   | 0,65  | 0,75  | 0,81  | 0,86  | 0,91   | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03    |  |
| 170-200                                                                                                | 0,47   | 0,63  | 0,72  | 0,79  | 0,84  | 0,88   | 0,91    | 0,94    | 0,97    | 1,00    |  |

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

Матрицы коэффициентов

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

| Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>2</sup> |        |           |           |            |             |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                 | аналог |           |           |            |             |        |
|                                                               | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| <1500                                                         | 1,00   | 1,21      | 1,37      | 1,52       | 1,75        | 1,87   |
| 1500-3000                                                     | 0,83   | 1,00      | 1,13      | 1,26       | 1,45        | 1,54   |
| 3000-6000                                                     | 0,73   | 0,88      | 1,00      | 1,11       | 1,26        | 1,36   |
| 6000-10000                                                    | 0,66   | 0,79      | 0,90      | 1,00       | 1,15        | 1,23   |
| 10000-25000                                                   | 0,57   | 0,69      | 0,78      | 0,87       | 1,00        | 1,07   |
| >25000                                                        | 0,53   | 0,65      | 0,74      | 0,81       | 0,93        | 1,00   |

Таблица 33

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России |        |           |           |            |             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                                                                 | аналог |           |           |            |             |        |
|                                                                                                                               | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| <1500                                                                                                                         | 1,00   | 1,15      | 1,27      | 1,37       | 1,52        | 1,59   |
| 1500-3000                                                                                                                     | 0,87   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,32        | 1,38   |
| 3000-6000                                                                                                                     | 0,78   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,20        | 1,26   |
| 6000-10000                                                                                                                    | 0,73   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,11        | 1,16   |
| 10000-25000                                                                                                                   | 0,66   | 0,76      | 0,83      | 0,90       | 1,00        | 1,05   |
| >25000                                                                                                                        | 0,63   | 0,72      | 0,79      | 0,86       | 0,95        | 1,00   |

Таблица 34

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

<sup>2</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

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

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



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

Таблица 38

| Земельные участки г. Санкт-Петербург |            |        |           |           |            |        |
|--------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                        |            | аналог |           |           |            |        |
|                                      |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                        | <1500      | 1,00   | 1,17      | 1,29      | 1,40       | 1,45   |
|                                      | 1500-3000  | 0,96   | 1,00      | 1,11      | 1,20       | 1,24   |
|                                      | 3000-6000  | 0,77   | 0,90      | 1,00      | 1,09       | 1,12   |
|                                      | 6000-10000 | 0,71   | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,03   |
|                                      | >10000     | 0,69   | 0,81      | 0,89      | 0,97       | 1,00   |

Таблица 39

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

Таблица 40

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

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

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

Таблица 43

| Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел. |            |        |           |           |            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                         |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                                                       |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки                                                                         | <1500      | 1,00   | 1,22      | 1,40      | 1,57       | 1,67   |
|                                                                                       | 1500-3000  | 0,82   | 1,00      | 1,15      | 1,28       | 1,33   |
|                                                                                       | 3000-6000  | 0,71   | 0,87      | 1,00      | 1,12       | 1,16   |
|                                                                                       | 6000-10000 | 0,64   | 0,78      | 0,89      | 1,00       | 1,04   |
|                                                                                       | >10000     | 0,62   | 0,75      | 0,86      | 0,96       | 1,00   |

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru) (см. табл. 33).

Таблица 33.

**Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов**

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:     | Коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула                 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| более 1 млн. человек                                                    | 0,714                    | -0,15                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,15}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                           | 0,6281                   | -0,17                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,17}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                          | 0,639                    | -0,19                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,19}$ |
| поселения до 50 тыс. человек                                            | 0,608                    | -0,23                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| Категория земельного участка                                            | Коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула                 |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,582                    | -0,27                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,27}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,670                    | -0,31                  | $K_s = (So/Sa)^{-0,31}$ |

**Подтверждение информации**



| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | Коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------|
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------|

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 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:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «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 СтатРиент на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:     | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| более 1 млн. человек                                                    | 0,714                                   | -0,15                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$                               |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                           | 0,6281                                  | -0,17                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$                               |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                          | 0,639                                   | -0,19                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$                               |
| поселения до 50 тыс. человек                                            | 0,608                                   | -0,23                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$                               |
| Категория земельного участка                                            | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)      |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,582                                   | -0,27                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,27}$                               |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,670                                   | -0,31                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,31}$                               |

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источники. 1. <https://statrent.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-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 - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

В табл. 34 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 34.

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

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

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

Таблица 59

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

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

Таблица 59 (продолжение)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|--|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |      |             |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                            | 0,85 | 0,81 - 0,89 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                  | 0,87 | 0,84 - 0,91 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                  | 0,95 | 0,91 - 1,00 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи) | 0,85 | 0,80 - 0,89 |  |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |      |             |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                          | 0,88 | 0,85 - 0,91 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                | 0,76 | 0,72 - 0,80 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                | 0,68 | 0,66 - 0,71 |  |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                    | 0,83 | 0,81 - 0,86 |  |



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

Таблица 61 (продолжение)

| таблица 61 (продолжение)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                            | 0,78 | 0,67 | 0,89 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                 | 0,78 | 0,62 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                                 | 0,96 | 0,85 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                                     | 0,77 | 0,66 | 0,88 |
| <b>г. Санкт-Петербург</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| <b>Все классы земельных участков</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                                               | 0,85 | 0,74 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                                                     | 0,81 | 0,66 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммуникационные связи) | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                  | 0,98 | 0,87 | 1,00 |

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

Таблица 61 (продолжение)

| 1 августа 61 (продолжение)                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочих коммунациях - теплоснабжением, коммунационными связями), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в прочих коммунациях - теплоснабжением, коммунационными связями) | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением                                                                                                                                | 0,88 | 0,77 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                      | 0,76 | 0,61 | 0,92 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                      | 0,74 | 0,63 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                          | 0,68 | 0,57 | 0,79 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |      |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением                                                                                                                                               | 0,80 | 0,65 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением                                                                                                                                               | 0,89 | 0,78 | 0,99 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией                                                                                                                                                   | 0,76 | 0,65 | 0,87 |

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

| Коммуна-<br>кации       |                      | Анализ           |      |      |                 |      |                   |                     |                     |                     |                     |
|-------------------------|----------------------|------------------|------|------|-----------------|------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                         |                      | Отсутств.<br>уют | Э    | Г    | В.К.Т.<br>Комм. | ЗГ   | З.В.К.Т.<br>Комм. | В.К.Т.З.<br>Т.Комм. | В.К.Т.З.<br>Т.Комм. | В.К.Т.З.<br>Т.Комм. | В.К.Т.З.<br>Т.Комм. |
| ОБЩЕЕ СРЕДНЕЕ           | Отсутств.<br>уют     | 0%               | -16% | -16% | -17%            | -30% | -30%              | -30%                | -30%                | -41%                |                     |
|                         | Э                    | 19%              | 0%   | 0%   | -1              | -16% | -17%              | -17%                | -17%                | -30%                |                     |
|                         | Г                    | 19%              | 0%   | 0%   | -1              | -16% | -17%              | -17%                | -17%                | -30%                |                     |
|                         | В. К. Т.<br>Комм.    | 20%              | 1%   | 1%   | 0%              | -15% | -18%              | -16%                | -30%                | -                   |                     |
|                         | ЗГ                   | 42%              | 19%  | 19%  | 18%             | 0%   | -1%               | -1%                 | -1%                 | -17%                |                     |
|                         | З. В. К. Т.<br>Комм. | 40%              | 20%  | 20%  | 19%             | 1%   | 0%                | 0%                  | -16%                | -                   |                     |
| В. К. Т. З.<br>Комм.    | 43%                  | 20%              | 20%  | 19%  | 1%              | 0%   | 0%                | -16%                | -                   |                     |                     |
| Г. В. К. Т. З.<br>Комм. | 70%                  | 43%              | 43%  | 42%  | 20%             | 19%  | 19%               | 19%                 | 19%                 | 0%                  |                     |



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

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 65

| Коммуникации        | Аналог      |      |      |               |      |                  |                  |                     |               |
|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|---------------|
|                     | Отсутствуют | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют         | 0%          | -16% | -17% | -18%          | -30% | -31%             | -32%             | -43%                |               |
| Э                   | 19%         | 0%   | -1%  | -3%           | -17% | -18%             | -19%             | -32%                |               |
| Г                   | 20%         | 1%   | 0%   | -2%           | -16% | -17%             | -18%             | -31%                |               |
| В, К, Т, Комм       | 22%         | 3%   | 2%   | 0%            | -15% | -16%             | -17%             | -30%                |               |
| Э, Г                | 43%         | 20%  | 19%  | 17%           | 0%   | -2%              | -3%              | -18%                |               |
| Э, В, К, Т, Комм    | 45%         | 22%  | 21%  | 19%           | 0%   | 0%               | -1%              | -17%                |               |
| Г, В, К, Т, Комм    | 46%         | 23%  | 22%  | 20%           | 3%   | 1%               | 0%               | -16%                |               |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 74%         | 46%  | 45%  | 48%           | 22%  | 20%              | 19%              | 0%                  |               |

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

2. Вышеуказанные исследования 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. 35 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 35.

**Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах****Матрицы коэффициентов**Таблица 59<sup>16</sup>

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

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

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

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

Таблица 64

| Коммуникации        | Аналог      |      |      |               |      |                  |                  |                     |               |
|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|---------------|
|                     | Отсутствуют | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют         | 0%          | -18% | -19% | -17%          | -34% | -32%             | -33%             | -45%                |               |
| Э                   | 22%         | 0%   | -2%  | 2%            | -19% | -17%             | -18%             | -33%                |               |
| Г                   | 24%         | 2%   | 0%   | 3%            | -18% | -15%             | -17%             | -32%                |               |
| В, К, Т, Комм       | 20%         | -2%  | -3%  | 0%            | -21% | -18%             | -19%             | -34%                |               |
| Э, Г                | 51%         | 24%  | 22%  | 26%           | 0%   | 3%               | 2%               | -17%                |               |
| Э, В, К, Т, Комм    | 46%         | 20%  | 18%  | 22%           | 1%   | 0%               | -2%              | -19%                |               |
| Г, В, К, Т, Комм    | 49%         | 22%  | 20%  | 24%           | -2%  | 2%               | 0%               | -18%                |               |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 82%         | 49%  | 46%  | 51%           | 20%  | 24%              | 22%              | 0%                  |               |

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

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

| Вид коммуникаций          | 1. Под индустриальную застройку | 2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую) | 3. Под жилую застройку (ИЖС) | 4. Под жилую застройку (ИЖС) | 5. Под объекты рекреации | 6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса) |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Электроэнергия            | 17,8%                           | 15,8%                                           | 15,8%                        | 17,0%                        | 16,3%                    | 20,0%                                                        |
| Газоснабжение             | 14,5%                           | 14,5%                                           | 15,2%                        | 14,8%                        | 15,0%                    | 17,5%                                                        |
| Остальное (В, К, Т, Комм) | 12,5%                           | 12,0%                                           | 13,2%                        | 12,5%                        | 18,2%                    | 13,8%                                                        |

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

Таблица 60<sup>17</sup>

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

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



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

Таблица 62<sup>18</sup>

| Под ИЖС             | Аналог      |      |      |               |      |                     |                  |                     |
|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|---------------------|------------------|---------------------|
|                     | Отсутствует | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Г, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют         | 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%                  |

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

Таблица 64<sup>19</sup>

| Под объекты придорожного сервиса | Аналог      |      |      |               |      |                     |                  |                     |
|----------------------------------|-------------|------|------|---------------|------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                  | Отсутствует | Э    | Г    | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Г, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют                      | 0%          | -16% | -17% | -10%          | -30% | -24%                | -25%             | -37%                |
| Э                                | 19%         | 0%   | -1%  | 6%            | -17% | -10%                | -12%             | -26%                |
| Г                                | 20%         | 1%   | 0%   | 8%            | -16% | -9%                 | -10%             | -24%                |
| В, К, Т, Комм                    | 11%         | -6%  | -7%  | 0%            | -22% | -15%                | -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%                  |

Таблица 63

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

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

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 36.

Таблица 36.

### Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.10.2023 г.\)](#)



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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                 | 1,00             |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                                                                                                                                                                  |                |                 |                  |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,10           | 1,21            | 1,15             |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,10            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                                                                                                                        | 1,04           | 1,14            | 1,08             |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                                                                                                                       | 1,10           | 1,30            | 1,18             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,07           | 1,21            | 1,13             |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

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

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

### Рельеф объекта

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

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdd

Страница 73 из 161



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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

### Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 51

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                      | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом   | 0,78             | 0,74                   | 0,83 |
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                 |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,99             | 0,94                   | 1,00 |
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                          |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом          | 0,84             | 0,79                   | 0,89 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                        |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом        | 0,81             | 0,79                   | 0,83 |

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом |                             |                  |                      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                                                                                             | Категория города            | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                                                                                             | Москва и Московская область | 0,98             | 0,88                 | 1,00 |

Таблица 54

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

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

### Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrliet.ru](http://www.statrliet.ru) (см. табл. 38).

Таблица 38.

### Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

| Группа | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Значение               |                  |      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------|
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Доверительный интервал | Среднее значение |      |
| 1      | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию<br>Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:<br>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования |                        |                  | 1,00 |
| 2      | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,72                   | 0,91             | 0,82 |
| 3      | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,08                   | 1,23             | 1,15 |
| 4      | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1,14                   | 1,32             | 1,23 |

Подтверждение информации



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

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

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

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

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

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

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

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

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

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

### Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 39.



Таблица 39.

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

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

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

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

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

| Таблица 126                                                                                                                                                                                     |                  |                        |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                       | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями | 0,86             | 0,85                   | 0,87 |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями   | 0,87             | 0,86                   | 0,88 |
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями          | 0,93             | 0,94                   | 0,95 |

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

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

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                       |  | Среднее значение | Таблица 127<br>Расширенный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|-------------------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку                                                                                                                                                  |  |                  |                                     |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями |  | 0,86             | 0,81                                | 0,92 |
| Земельные участки под коммерческую застройку                                                                                                                                                    |  |                  |                                     |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями   |  | 0,87             | 0,81                                | 0,92 |
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                           |  |                  |                                     |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями          |  | 0,94             | 0,88                                | 1,00 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                         |  |                  |                                     |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями        |  | 0,86             | 0,81                                | 0,92 |

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

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

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

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

Таблица 128

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями |                                                                                |                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                                               | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                               | Москва и Московская область                                                    | 0,85             | 0,81 0,88            |
| 2                                                                                                                                                                                               | Санкт-Петербург                                                                | 0,89             | 0,86 0,93            |
| 3                                                                                                                                                                                               | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,84             | 0,80 0,87            |
| 4                                                                                                                                                                                               | города с населением менее 1 млн. человек                                       | 0,80             | 0,76 0,84            |
| 5                                                                                                                                                                                               | города с населением 0,5-1 млн. человек                                         | 0,82             | 0,87 0,97            |

Таблица 129

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

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

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statietl.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40, 41.





Таблица 40.

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

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

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

Таблица 113

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под ИЖС                                                                                                                                                                                                                   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,22             | 1,20                   | 1,23 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                                                                     |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,25             | 1,22                   | 1,28 |

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

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                                   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                                                                       |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,24             | 1,21                   | 1,26 |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                                                                     |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них | 1,26             | 1,23                   | 1,30 |

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

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

| № | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва                                                                         | н/д              | н/д                  | н/д  |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                | 1,39             | 1,16                 | 1,62 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21             | 1,13                 | 1,29 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,50             | н/д                  | н/д  |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,25             | н/д                  | н/д  |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,13             | н/д                  | н/д  |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,21             | 1,11                 | 1,31 |

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

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

Таблица 115

| Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них |                                                                                |                  |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                                                                                                                   | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                   | Москва                                                                         | 1,24             | 1,16 - 1,31          |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                | -                | -                    |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                   | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21             | 1,15 - 1,27          |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего         | 1,20             | 1,14 - 1,27          |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                   | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего         | 1,22             | 1,16 - 1,29          |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего           | 1,22             | 1,15 - 1,29          |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                   | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего           | 1,21             | 1,14 - 1,28          |

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

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>40</sup>

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

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



Таблица 41.

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

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

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

Примечания:

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

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

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

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают 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://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

### Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

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

#### Значения корректировок, усредненные по городам России

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

Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

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

Передан через Диадок 11.01.2024 12:08 GMT+03:00

44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdd

Страница 78 из 161



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

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

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

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

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

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

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

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

#### Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

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

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

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

Примечания:

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



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

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

### 10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

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

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

Таблица 121

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории |                                                                                |                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                              | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                              | Москва                                                                         | 0,87             | 0,82                 |
| 2                                                                                                                                                              | Санкт-Петербург                                                                | 0,85             | 0,79                 |
| 3                                                                                                                                                              | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87             | 0,81                 |
| 4                                                                                                                                                              | города с населением менее 1 млн. человек                                       | –                | –                    |

Таблица 122

| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории |                                                                                |                  |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| №                                                                                                                                                     | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1                                                                                                                                                     | Москва                                                                         | 0,78             | 0,74                 |
| 2                                                                                                                                                     | Санкт-Петербург                                                                | 0,82             | 0,77                 |
| 3                                                                                                                                                     | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | –                | –                    |
| 4                                                                                                                                                     | города с населением менее 1 млн. человек                                       | 0,84             | 0,78                 |

Источники: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

### 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 под индивидуальное жилищное строительство в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 4-6 месяцев.
  6. Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.
  7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.
  8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.
- 24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.
- 30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.
- Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо 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 «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами».



2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию « застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами».

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами», 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 строительства объектов, относящихся к понятию «застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в рамках застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 44.

**Таблица 44.**

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка**

| Критерии                      | Вариант использования                                                                         |                                                                                                  |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | Деятельность, связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами | Деятельность, не связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами |
| Физическая осуществимость     | +                                                                                             | +                                                                                                |
| Законодательная разрешенность | +                                                                                             | -                                                                                                |
| Финансовая оправданность      | +                                                                                             | -                                                                                                |
| Максимальная эффективность    | +                                                                                             | -                                                                                                |
| <b>Итого</b>                  | <b>4</b>                                                                                      | <b>1</b>                                                                                         |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами).



## 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 V).

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.



объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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



Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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





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

## 6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

| Метод                                                                                                    | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Заключение об использовании метода                                                                                                  | Заключение об использовании подхода                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).                                                                                                                                                                                                                                                               | Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений) | Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок) |
| Метод регрессионного анализа                                                                             | В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов.<br>Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной цены показывает, что отмечается корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования.<br>Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа. | Метод использовать целесообразно                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         |



| Метод                               | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Заключение об использовании метода  | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Метод корректировок                 | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода корректировок.                                                                                                                                                                                               | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| Метод выделения                     | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.                                                                                                                                                                                                   | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| Метод распределения                 | Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.                                                                                                                                                                                               | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| <b>Доходный подход</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                                     |
| Метод капитализации земельной ренты | В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.                                                                                                                                                | Метод использовать не целесообразно |                                     |
| Метод остатка                       | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.         | Метод использовать не целесообразно | Доходный подход не используется.    |
| Метод предполагаемого использования | Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования | Метод использовать не целесообразно |                                     |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод регрессионного анализа и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).



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

### 6.2.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется 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 15 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.;

$S_{зв}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
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 и (или) зонирование, а именно: категория объекта, 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 местоположения – удаление от МКАД;
- физические характеристики – площадь объекта;
- другие характеристики - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

#### **Формирование модели ценообразования**

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной 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 исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

## Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

| Населенный пункт                     | Жилая недвижимость |              | Торговая недвижимость |              | Офисная недвижимость |                | Производственно – складская недвижимость |               | Земельные участки |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|----------------|------------------------------------------|---------------|-------------------|
|                                      | Аренда             | Продажа      | Аренда                | Продажа      | Аренда               | Продажа        | Аренда                                   | Продажа       |                   |
| Московская область в октябре 2023 г. | 5-7% (6%)          | 8-11% (9,5%) | 6-9% (7,5%)           | 10-12% (11%) | 7-11% (9%)           | 11-14% (12,5%) | 8-10% (9%)                               | 12-14% (13%)  | 12-14% (13%)      |
| г. Москва в октябре 2023 г.          | 4-5% (4,5%)        | 5-8% (6,5%)  | 5-6% (5,5%)           | 9-10% (9,5%) | 6-7% (6,5%)          | 9-12% (10,5%)  | 5-7% (6%)                                | 9-12% (10,5%) | 10-12% (11%)      |

## Подтверждение информации



СРД-33, октябрь 2023 г.

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

## Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению значений при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%, 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. 47.



Таблица 47.

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

| Объект-аналог | Цена предложения, руб. | Скидка, % | Цена предложения после скидки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов |
|---------------|------------------------|-----------|-------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| Объект 1      | 28 352 250             | -13       | 24 666 458                          | 89                   | 464 130        | нет                                             |
| Объект 2      | 54 540 000             | -13       | 47 449 800                          | 14                   | 60 641         | нет                                             |
| Объект 3      | 3 000 000              | -13       | 2 610 000                           | 60                   | 6 400          | нет                                             |
| Объект 4      | 27 900 000             | -13       | 24 273 000                          | 58                   | 134 000        | рядом водоем                                    |
| Объект 5      | 450 000 000            | -13       | 391 500 000                         | 22                   | 319 000        | рядом водоем                                    |
| Объект 6      | 139 000 000            | -13       | 120 930 000                         | 13                   | 87 379         | нет                                             |
| Объект 7      | 16 500 000             | -13       | 14 355 000                          | 43                   | 19 000         | нет                                             |
| Объект 8      | 11 000 000             | -13       | 9 570 000                           | 34                   | 8 000          | рядом водоем                                    |
| Объект 9      | 6 600 000              | -13       | 5 742 000                           | 59                   | 55 750         | рядом водоем                                    |
| Объект 10     | 336 100 000            | -13       | 292 407 000                         | 55                   | 672 297        | нет                                             |
| Объект 11     | 34 000 000             | -13       | 29 580 000                          | 7                    | 12 400         | нет                                             |
| Объект 12     | 27 500 000             | -13       | 23 925 000                          | 60                   | 68 763         | нет                                             |
| Объект 13     | 35 000 000             | -13       | 30 450 000                          | 29                   | 23 372         | нет                                             |
| Объект 14     | 91 000 000             | -13       | 79 170 000                          | 45                   | 140 000        | нет                                             |
| Объект 15     | 26 400 000             | -13       | 22 968 000                          | 48                   | 167 249        | нет                                             |
| Объект 16     | 18 000 000             | -13       | 15 660 000                          | 45                   | 20 000         | нет                                             |

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

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

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

**Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов**

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

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

Примечания:

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки могут иметь 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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

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

$K_{ОА}$  - среднее или минимальное (в зависимости от размера/значимости улучшения) значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

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

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

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов №№ 4, 5, 8 и 9, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = \left( \frac{1}{1,23} - 1 \right) * 100\% = -19\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 49.

**Таблица 49.**

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

| Объект-аналог | Цена предложения после поправки, руб. | Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, % | Цена предложения после поправки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------|
| Объект 1      | 24 666 458                            | 0                                                             | 24 666 458                            | 89                   | 464 130        |
| Объект 2      | 47 449 800                            | 0                                                             | 47 449 800                            | 14                   | 60 641         |
| Объект 3      | 2 610 000                             | 0                                                             | 2 610 000                             | 60                   | 6 400          |
| Объект 4      | 24 273 000                            | -19                                                           | 19 661 130                            | 58                   | 134 000        |
| Объект 5      | 391 500 000                           | -19                                                           | 317 115 000                           | 22                   | 319 000        |
| Объект 6      | 120 930 000                           | 0                                                             | 120 930 000                           | 13                   | 87 379         |
| Объект 7      | 14 355 000                            | 0                                                             | 14 355 000                            | 43                   | 19 000         |
| Объект 8      | 9 570 000                             | -19                                                           | 7 751 700                             | 34                   | 8 000          |
| Объект 9      | 5 742 000                             | -19                                                           | 4 651 020                             | 59                   | 55 750         |
| Объект 10     | 292 407 000                           | 0                                                             | 292 407 000                           | 55                   | 672 297        |
| Объект 11     | 29 580 000                            | 0                                                             | 29 580 000                            | 7                    | 12 400         |
| Объект 12     | 23 925 000                            | 0                                                             | 23 925 000                            | 60                   | 68 763         |
| Объект 13     | 30 450 000                            | 0                                                             | 30 450 000                            | 29                   | 23 372         |
| Объект 14     | 79 170 000                            | 0                                                             | 79 170 000                            | 45                   | 140 000        |
| Объект 15     | 22 968 000                            | 0                                                             | 22 968 000                            | 48                   | 167 249        |
| Объект 16     | 15 660 000                            | 0                                                             | 15 660 000                            | 45                   | 20 000         |

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния<sup>3</sup> 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

<sup>3</sup> Степень связи по таблице Чеддока  
слабая  
умеренная  
заметная  
высокая  
весьма высокая

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





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. 50.

Таблица 50.

## Результаты расчета коэффициента корреляции

| Наименование характеристики | Коэффициент корреляции |
|-----------------------------|------------------------|
| Удаление от МКАД            | -0,83                  |
| Площадь                     | -0,33                  |

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,83);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,33).

Тем не менее, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 51.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлен в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 51.

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

| Объект-аналог | Характеристика объекта |                |                         |                           |                                    |
|---------------|------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------|
|               | Удаление от МКАД, км   | Площадь, кв. м | Логарифм площади, кв. м | Удельная цена, руб./кв. м | Логарифм удельной цены, руб./кв. м |
| Объект 1      | 89                     | 464 130        | 13,0479                 | 53                        | 3,9703                             |
| Объект 2      | 14                     | 60 641         | 11,0127                 | 782                       | 6,6619                             |
| Объект 3      | 60                     | 6 400          | 8,7641                  | 408                       | 6,0113                             |
| Объект 4      | 58                     | 134 000        | 11,8056                 | 147                       | 4,9904                             |
| Объект 5      | 22                     | 319 000        | 12,6729                 | 994                       | 6,9017                             |
| Объект 6      | 13                     | 87 379         | 11,3780                 | 1 384                     | 7,2327                             |
| Объект 7      | 43                     | 19 000         | 9,8522                  | 756                       | 6,6280                             |
| Объект 8      | 34                     | 8 000          | 8,9872                  | 969                       | 6,8763                             |
| Объект 9      | 59                     | 55 750         | 10,9286                 | 83                        | 4,4188                             |
| Объект 10     | 55                     | 672 297        | 13,4185                 | 435                       | 6,0753                             |
| Объект 11     | 7                      | 12 400         | 9,4255                  | 2 385                     | 7,7770                             |
| Объект 12     | 60                     | 68 763         | 11,1384                 | 348                       | 5,8522                             |
| Объект 13     | 29                     | 23 372         | 10,0593                 | 1 303                     | 7,1724                             |
| Объект 14     | 45                     | 140 000        | 11,8494                 | 566                       | 6,3386                             |
| Объект 15     | 48                     | 167 249        | 12,0272                 | 137                       | 4,9200                             |
| Объект 16     | 45                     | 20 000         | 9,9035                  | 783                       | 6,6631                             |

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.



Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

**Вывод итогов**

**Регрессионная статистика**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Множественный R      | 0,87974217  |
| R-квадрат            | 0,773946286 |
| Нормированный R-квад | 0,739168792 |
| Стандартная ошибка   | 0,551087718 |
| Наблюдения           | 16          |

**Дисперсионный анализ**

|           | df | SS          | MS          | F           | Значимость F |
|-----------|----|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Регрессия | 2  | 13,51711448 | 6,75855724  | 22,25422791 | 6,34418E-05  |
| Остаток   | 13 | 3,948069755 | 0,303697673 |             |              |
| Итого     | 15 | 17,46518424 |             |             |              |

**Коэффициенты**

|                | Коэффициенты | Стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение  | Нижние 95%   | Верхние 95% | Нижние 95,0% | Верхние 95,0% |
|----------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| Y-пересечение  | 9,660125212  | 1,112420624        | 8,683878209  | 9,00884E-07 | 7,256886569  | 12,063364   | 7,256886569  | 12,06336386   |
| Переменная X 1 | -0,038951981 | 0,006879326        | -5,66218018  | 7,76943E-05 | -0,053813861 | -0,02409    | -0,053813861 | -0,024090102  |
| Переменная X 2 | -0,167614649 | 0,10522287         | -1,592948842 | 0,13518543  | -0,394934839 | 0,0597055   | -0,394934839 | 0,059705541   |

Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,77). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(9,66012521 - 0,038951981 * R - 0,167614649 * Ln(S_{об.}))$$

где:

$R$  - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$  - площадь объекта, кв. м.

#### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$R$  - удаление объекта от МКАД – 24 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$  - площадь объекта – 28 834 кв. м, что соответствует фактическим данным.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов), с учетом округлений, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

#### Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Удаление от МКАД, км | Площадь по документу, кв. м | Площадь для расчета, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1     | 50:15:0000000:153087             | 24                   | 28 834 +/- 59               | 28 834                     | 1 101                          |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.}$$

где:  $S_{об.}$  – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$  – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

## Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

| № п/п | Кадастровый (или условный) номер | Площадь по документу, кв. м | Площадь для расчета, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м | Стоимость, руб. |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 1     | 50:15:0000000:153087             | 28 834 +/- 59               | 28 834                     | 1 101                          | 31 700 000      |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, 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:

31 700 000 руб.



**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, площадь 28 834 +/- 59 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0000000:153087, 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:

**31 700 000**  
**(Тридцать один миллион семьсот тысяч)**  
**рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко





**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.



2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**



1. [https://www.avito.ru/stupino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4641\\_ga\\_izhs\\_860032019](https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_4641_ga_izhs_860032019)

Участок 46,41 га (ИЖС) на продажу в Малино | Продажа земельных участков в Малино | Авито

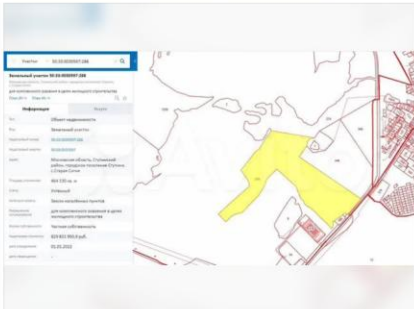
Для бизнеса Авто Про Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 46,41 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



28 352 250 ₽  
6 109 ₽ за сотку  
Решение арбитража  
Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

8 985 038-08-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ПАО Банк "ФК Открытие"  
Агентство  
На Авито с сентября 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Александр

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Сообщения

Участок 46,41 га (ИЖС) на продажу в Малино | Продажа земельных участков в Малино | Авито

Об участке

Площадь: 4641,3 сот. Расстояние от МКАД: 63 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Ступино  
Новокаширское шоссе, 63 км



Скрыть карту

### Описание

Продается земельный участок общей площадью 46,41 Га, под жилую застройку рядом с г. Ступино, с. Старая Ситня.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Кадастровый номер участка: 50:33:0030597:288.

Участок отлично подходит для строительства коттеджного поселка, многоэтажной жилой застройки и т.д.

28 352 250 ₽  
6 109 ₽ за сотку  
Решение арбитража  
Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

8 985 038-08-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ПАО Банк "ФК Открытие"  
Агентство  
На Авито с сентября 2014  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Александр

Сообщения



Участок 46,41 га (ИЖС) на продажу в Малино | Продажа земельных участков в Малино | Авито

**28 352 250 ₽**  
6 109 ₽ за сотку  
Получите 3000 рублей за открытие счета Подробнее

8 985 038-08-21

Написать сообщение

**Описание**

Продается земельный участок общей площадью 46,41 Га, под жилую застройку рядом с г. Ступино, с. Старая Ситня.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Кадастровый номер участка: 50:33:0030597:288.

Участок отлично подходит для строительства коттеджного поселка, многоэтажной жилой застройки и т.д.

Удобное расположение - до г. Ступино - 5 км, до М4 Дон - 8 км.

Коммуникации отсутствуют. Есть возможность подключения газоснабжения и электричества.

Собственник - Банк.

Предложение не является публичной офертой.

Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.

#1-AYGD

№ 860032019 - 17 декабря 2023 - 3914 просмотров (+0 сегодня)

Покалывать

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ПАО Банк "ФК Открытие" Агентство На Авито с сентября 2014 Репозитории проверены

Подписаться на продавца Контактное лицо Александр

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.937323211788225.38.12061879394955/16/@bs7nrw2k?text=50%3A33%3A0030597%3A288&type=1&opened=50%3A33%3A0030597%3A288>

Публичная кадастровая карта

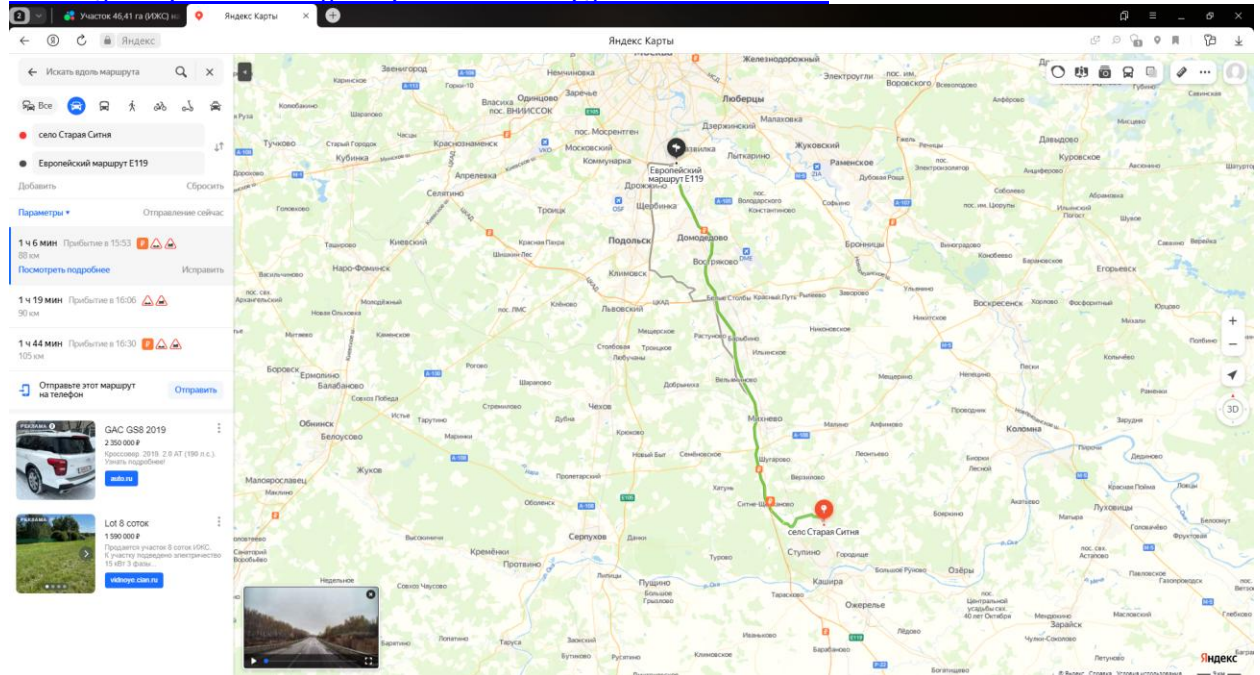
Участки 50:33:0030597:288

**Земельный участок 50:33:0030597:288**  
Московская область, Ступинский район, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня  
для комплексного освоения в целях жилищного строительства  
План ЗУ → План ИЖС →

| Информация                 | Услуги                                                                             |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                  |
| Кадастровый номер:         | 50:33:0030597:288                                                                  |
| Кадастровый квартал:       | 50:33:0030597                                                                      |
| Адрес:                     | Московская область, Ступинский район, городское поселение Ступино, с. Старая Ситня |
| Площадь участка:           | 464 130 кв. м                                                                      |
| Статус:                    | Учтенный                                                                           |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                           |
| Разрешенное использование: | для комплексного освоения в целях жилищного строительства                          |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                              |
| Кадастровая стоимость:     | 829 831 950,9 руб.                                                                 |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                         |
| дата утверждения:          | -                                                                                  |
| дата внесения сведений:    | 26.12.2022                                                                         |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                         |



<https://yandex.ru/maps/?ll=37.894251%2C55.211008&mode=routes&rtext=54.944693%2C38.141623~55.575628%2C37.688610&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1MzA1ODA3MxKBAdCgOL7RqdGB0LjRiywg0JzOvtGB0LrOvtCy0YHOutCw0Y8gOL7QsdC70LDRqdGC0YwsINCz0L7RqNC%2B0LTRqdC60L7QuSDQvtC60YDRq9CzINC0YLRq9C%2F0LjQvdC%2BLCDRqdC10LvQviDQodGC0LDRqNCw0Y8g0KHQuNGC0L3RjvIKDQaRGEIVXsdbQq%3D%3D~&z=9.62>



2.

[https://www.invst.ru/prodaja/zemli\\_pod\\_zastroyku/zemlya\\_6\\_ga\\_pod\\_sredneetazhnoe\\_stroitelstvo\\_g\\_o\\_lyu\\_bertsy\\_d\\_motyakovo/](https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_6_ga_pod_sredneetazhnoe_stroitelstvo_g_o_lyu_bertsy_d_motyakovo/)

Продажа: Земля 6 га под среднетажное строительство, г. о. Люберцы, д. Мотяково

Ивест-Недвижимость. Продажа. Аренда. Купить. Оставить заявку. 8 (495) 772-76-58. МОСКОВСКИЙ

Главная > Продажа > Земли под жилищное строительство > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Московская область > городской округ Люберцы

### Земля 6 га под среднетажное строительство, г. о. Люберцы, д. Мотяково

54 540 000 RUB за сотку  
90 000 RUB за сотку  
лот 81145

**Местоположение:**  
деревня Мотяково, городской округ Люберцы, Московская область  
Шоссе: Косинское  
От МКАД: 22 км  
**Площадь:**  
Участка: 6,06 га  
**Цели использования:**  
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

**Участок**  
Площадь: 6,06 га  
Вид права: Собственность  
Категория земли: Земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения

**Описание**  
Продажа земельного массива площадью 6 га под среднетажную застройку. Московская область, г. о. Люберцы, д. Мотяково. Косинское шоссе, удаленность 22 км от МКАД. Участки расположены в зоне КУРТ-26 (Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории). ВРИ: - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 2.1.1. - Среднетажная жилая застройка - 2.5.

**Заявка на просмотр** лот 81145  
Ваше имя:  
+7-999-999-99-99  
E-mail:  
Меня интересует "Земля 6 га под среднетажное строительство, г. о. Люберцы, д. Мотяково", лот 81145  
Введите цифры с картинки:  
56-23  
"Заполняя данную форму на сайте, вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"  
Отправить

Продажа: Земля 6 га под среднетажное строительство, г. о. Люберцы, д. Мотяково

Ивест-Недвижимость. Продажа. Аренда. Купить. Оставить заявку. 8 (495) 772-76-58. МОСКОВСКИЙ

Шоссе: Косинское  
От МКАД: 22 км  
**Площадь:**  
Участка: 6,06 га  
**Цели использования:**  
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

**Участок**  
Площадь: 6,06 га  
Вид права: Собственность  
Категория земли: Земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения

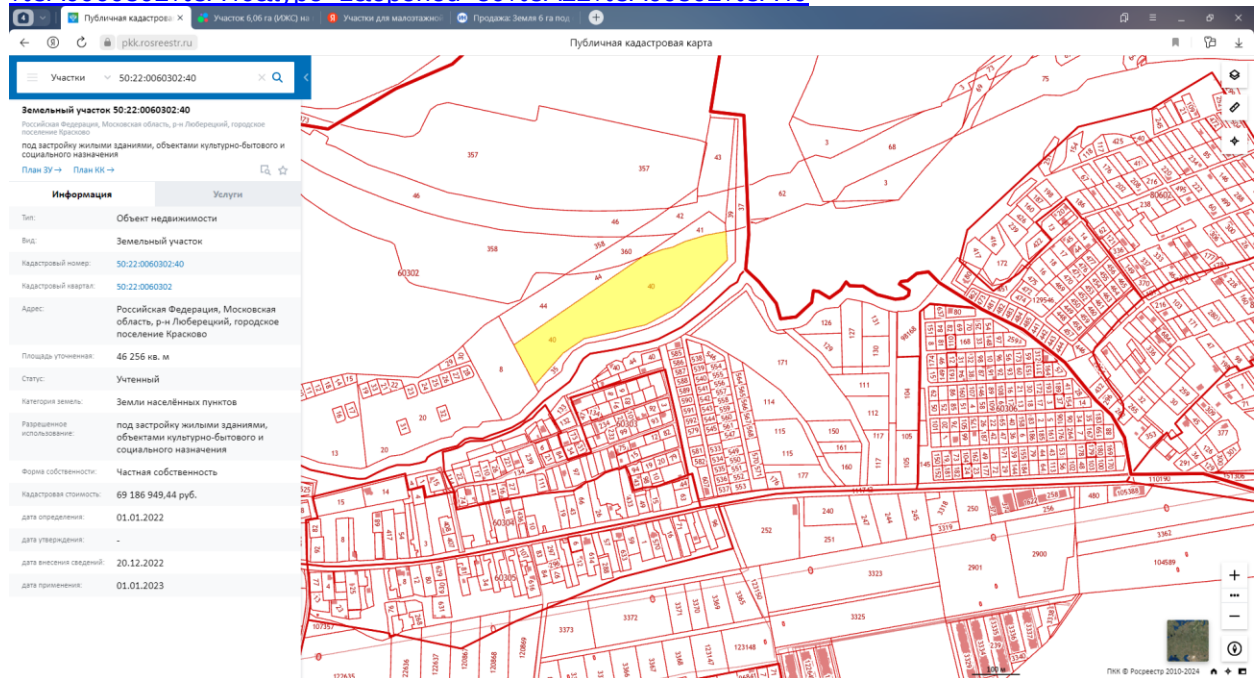
**Описание**  
Продажа земельного массива площадью 6 га под среднетажную застройку. Московская область, г. о. Люберцы, д. Мотяково. Косинское шоссе, удаленность 22 км от МКАД. Участки расположены в зоне КУРТ-26 (Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории). ВРИ: - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 2.1.1. - Среднетажная жилая застройка - 2.5. - Обслуживание жилой застройки - 2.7.  
Предельное количество этажей 7  
Плотность жилой застройки, процент застройки жилыми домами жилого района (квартала) 5 760 кв.м (8,2%), 13 900 кв.м (19,8%)  

| Показатели                                                                        | Ед. изм. | Расчетные значения |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|
| Площадь участков                                                                  | га       | 6,0641             |
| Жилая площадь                                                                     | м2       | 56 848             |
| Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий в габаритах наружных стен | м2       | 84 648             |
| Плотность застройки проектной                                                     | м2/га    | 13 992             |
| Плотность застройки нормативная                                                   | м2/га    | 13 900             |
| Проектное население (при обеспеченности 28м²/чел.)                                | чел.     | 2 030              |

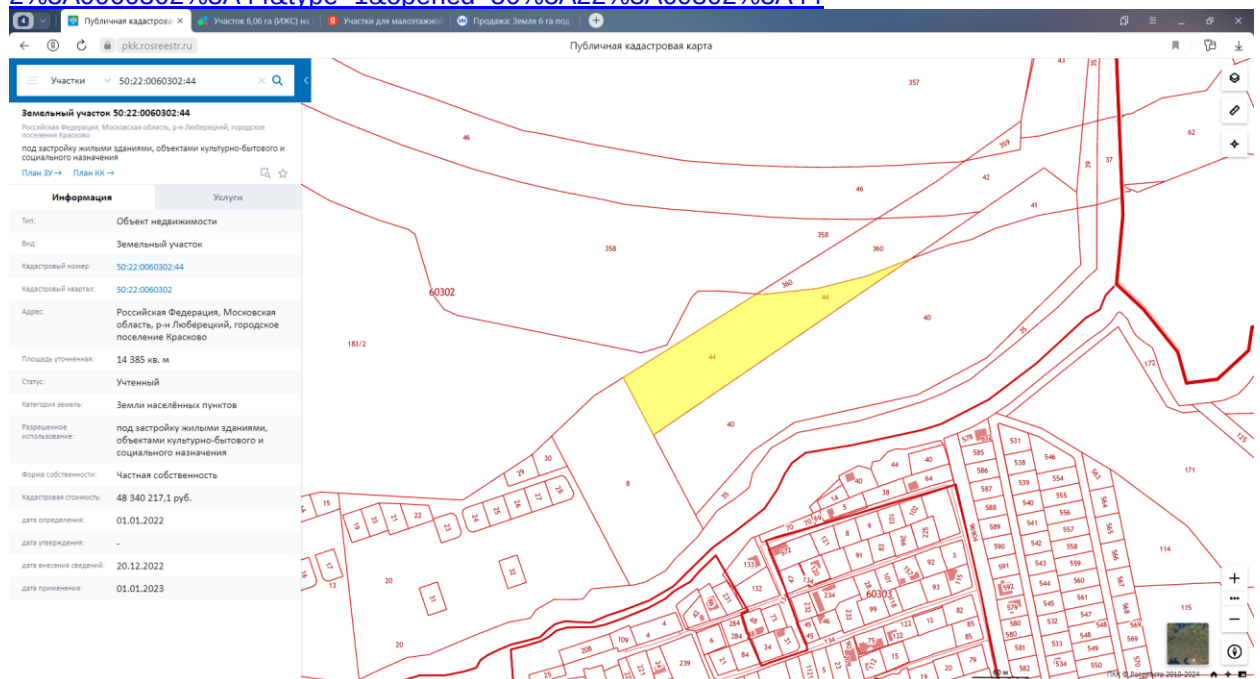
**Введите цифры с картинки:**  
56-23  
"Заполняя данную форму на сайте, вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"  
Отправить



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70179608302452,38.02728050937753/15/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A40&type=1&opened=50%3A22%3A60302%3A40>

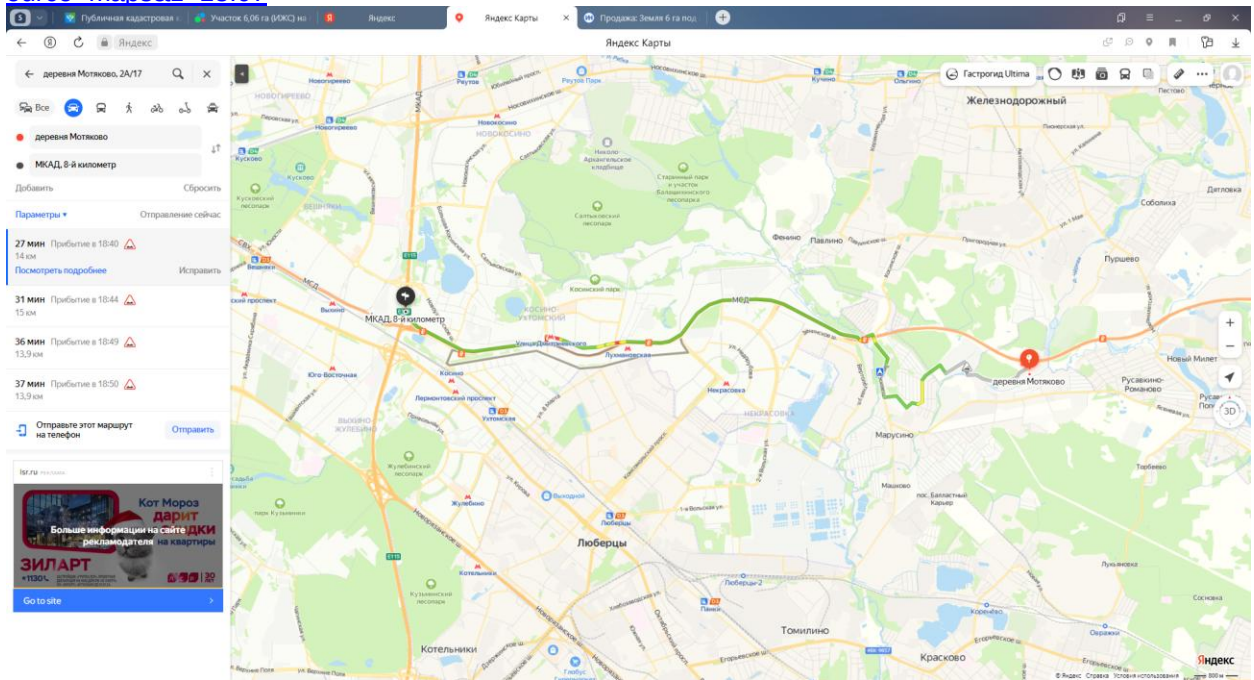


<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70485180011886,38.012313280750156/17/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A44&type=1&opened=50%3A22%3A60302%3A44>



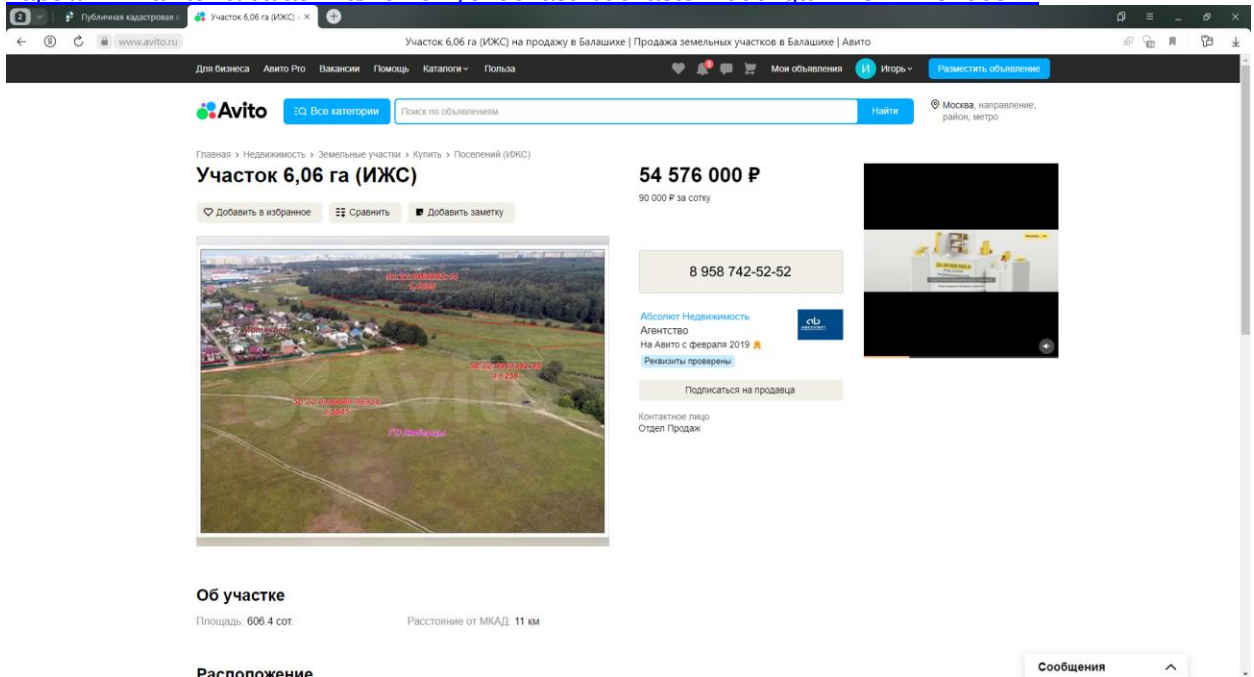


[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.932037%2C55.704451&mode=routes&rttext=55.704571%2C38.012778~55.714454%2C37.838608&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=13.07](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.932037%2C55.704451&mode=routes&rttext=55.704571%2C38.012778~55.714454%2C37.838608&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=13.07)



История объявления:

[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_606\\_ga\\_izhs\\_2113700514](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_606_ga_izhs_2113700514)



Участок 6,06 га (ИЖС) : X

Участок 6,06 га (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

### Об участке

Площадь: 606 4 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

### Расположение

Московская область, г.о. Люберцы, д. Мотиково  
Носовихинское шоссе, 11 км

Скрыть карту



### Описание

Участки для малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Земельные участки расположены в городском округе Люберцы Московской области вблизи д. Мотиково, напротив жилых комплексов Корневский форт 1 и Корневский форт 2.

Участки находятся между Новорязанским и Носовихинским шоссе, возможен подъезд со стороны малозагруженного Зенинского шоссе. Расстояние до г. Люберцы и района Некрасовка г. Москвы составляет 4 км, до станции метро Некрасовка 6 км, до МКАД 14 км.

54 576 000 Р  
90 000 Р за сотку

8 958 742-52-52

Абсолют Недвижимость  
Агентство  
На Авито с февраля 2019  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Отдел Продаж

Сообщения

Участок 6,06 га (ИЖС) : X

Участок 6,06 га (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

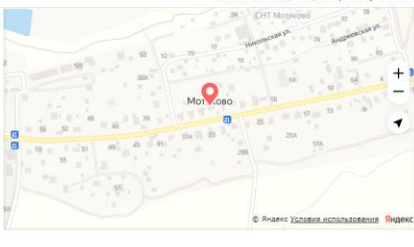
### Об участке

Площадь: 606 4 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

### Расположение

Московская область, г.о. Люберцы, д. Мотиково  
Носовихинское шоссе, 11 км

Скрыть карту



### Описание

Участки для малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Земельные участки расположены в городском округе Люберцы Московской области вблизи д. Мотиково, напротив жилых комплексов Корневский форт 1 и Корневский форт 2.

Участки находятся между Новорязанским и Носовихинским шоссе, возможен подъезд со стороны малозагруженного Зенинского шоссе. Расстояние до г. Люберцы и района Некрасовка г. Москвы составляет 4 км, до станции метро Некрасовка 6 км, до МКАД 14 км.

Категория земли населенных пунктов, разрешенный вид использования - Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения.

Общая площадь земельного массива 6,0641 Га.

Прямая продажа от собственника.

Стоимость 54 576 000 руб.

54 576 000 Р  
90 000 Р за сотку

8 958 742-52-52

Абсолют Недвижимость  
Агентство  
На Авито с февраля 2019  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Отдел Продаж

Сообщения

№ 2113700514 · 7 июля в 09:39 · 1470 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Продажа участка 64сот. Московская область, Богородский городской округ, Тимково-деревня - база ЦИАН, объявление 208935163

Продажа участка 64сот. Московская область, Богородский городской округ, Тимково деревня - база ЦИАН, объявление 208935163



Площадь участка  
**64 сот.**



Статус участка  
**ИЖС**

Продается большой сухой, ровный участок в деревне, улицы Околицы, д. Тимково, ИЖС по документам, не СН!! Участок очищен от кустарников, растут березы, дубы. Магистральный газ, свет, водопровод по границе участка. Есть постоянно действующий магазин, школа. Круглогодичный подъезд. Рядом лес Красное, много грибов, ягод, очень красивое место. Хорошие соседи, в деревне много постоянно проживающих, чистят дороги регулярно, ходит автобус.

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#)
[Еще продать?](#)
[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

**+7 966 047-79-55**



**Об участке**

|                |                                       |               |      |
|----------------|---------------------------------------|---------------|------|
| Площадь        | 64 сот.                               | Водоснабжение | Есть |
| Статус участка | Индивидуальное жилищное строительство | Электричество | Есть |
|                |                                       | Газ           | Есть |

**Коммуникации и удобства**

**3 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 910 000

Цена за метр: 46 875 Р/сот.

**+7 966 047-79-55**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

**Написать**

Собственник

ID 25736622

**Злитые участки на Риге**

10% на покупку 7 участков в Рижском и Миланском ИЖС

Живите в окружении гармов и слер



**КП «Резиденция Булатов»**

34 км от МКАД по Калужскому шоссе.  
Дома от 17,9 млн.Р. Развитая инфраструктура на территории поселка

**+7 (495) 191-15-57**

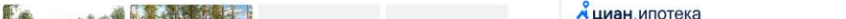
Рекламодатель ООО «Юнкус», ИНН 5074063138. Строитель ООО «Юнкус Девелопмент», Уставной Девелопмент (Юнкус Девелопмент)

[Перейти на сайт](#)

**Постройте дом на этом участке**

Проекты проверенных строительных компаний

[Отзыв о сайте](#)



[https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_64sot\\_izhs\\_1242910963](https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_64sot_izhs_1242910963)

Участок 64 сот. (ИЖС) на продажу в Электрогорске | Продажа земельных участков в Электрогорске | Авито

Для бизнеса Авито Про Карьера в Авито Помощь Католиги Польза

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 64 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 000 000 ₽  
46 875 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 965 286-19-31

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ekaterina  
Частное лицо  
На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ  
Если нашли СВОЮ  
Автокредит до 8 000 000 ₽

ТИНЬКОФФ  
До 0.01% годовых  
на новую и подробное

Сообщения

Об участке  
Площадь: 64 сот. Расстояние от МКАД: 52 км

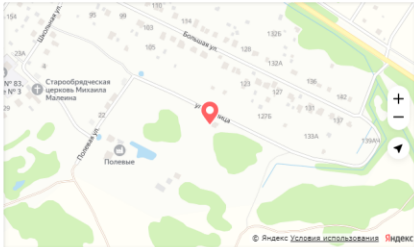
Участок 64 сот. (ИЖС) на продажу в Электрогорске | Продажа земельных участков в Электрогорске | Авито

Площадь: 64 сот. Расстояние от МКАД: 52 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., д. Тимково  
Горьковское шоссе, 52 км

Скрыть карту



### Описание

Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование по документам - ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), прописка разрешена. Участок находится в деревне, новая улица Околица. Лес с большим кол-вом ягод и грибов, река, озера, пруды рядом, магазины в самой деревне (прод., продукт и строй), асфальтированный круглогодичный подъезд, школа, фельдшерский пункт. Охота, рыбалка. Электричество, магистральный газ, центральный водопровод - по границе участка. Круглогодичный подъезд и снабжение деревни всем необходимым. Собственник.

№ 1242910963 - 19 декабря 2023 - 1005 просмотров (+2 сегодня) Пожаловаться

3 000 000 ₽  
46 875 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 965 286-19-31

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Ekaterina  
Частное лицо  
На Авито с июля 2012

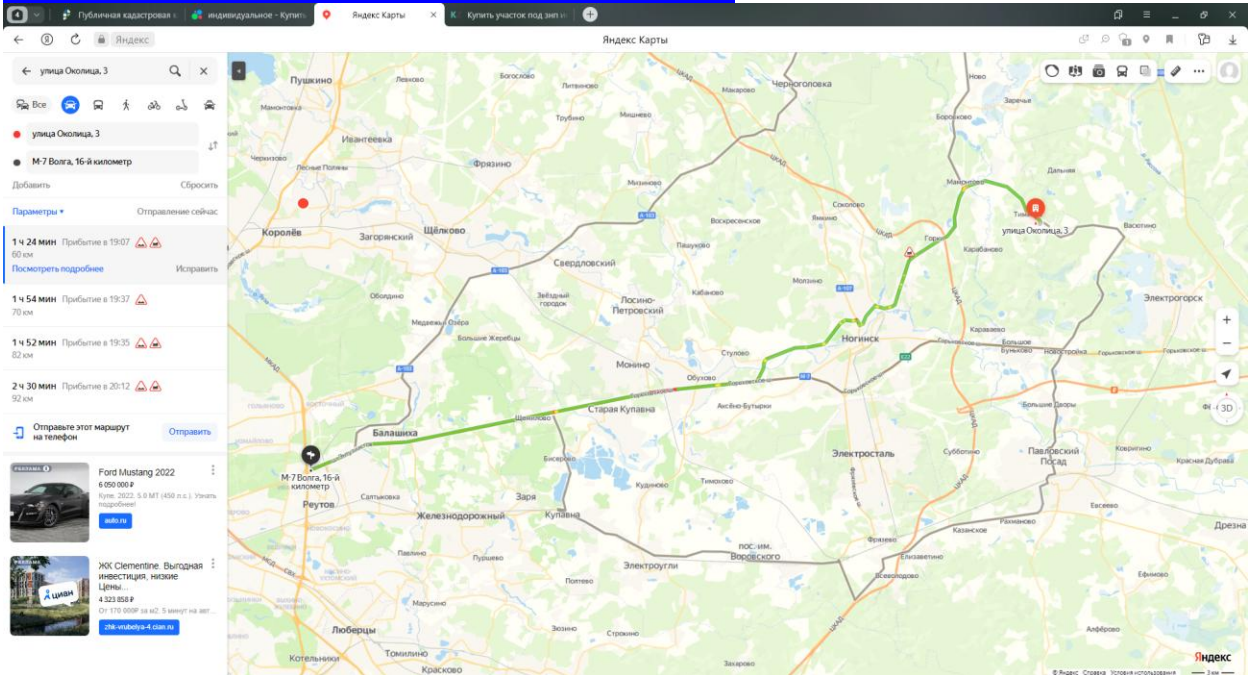
Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ  
До 0.01% годовых  
на новую и подробное

Сообщения



<https://yandex.ru/maps/?ll=38.275622%2C55.868131&mode=routes&rtext=55.928365%2C38.631707~55.778131%2C37.846931&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqo0MzM4MDY4MzgwEqQB0KDQvtGB0YHQuNGPLCDQnNC-0YHQvtC-0LLRqdC60LDRIyDQvtCx0LvQsNGB0YLRjCwq0JHQvtCz0L7RqNC-0L7RqdC60LiQuSDQs9C-0YDQvtC00YHQvtC-0Lkg0L7QutGA0YPQsywg0LTQtdGA0LXQstC90Y8g0KLQuNC80LrQvtCy0L4sINGD0LvQuNGG0LAq0J7QutC-0LvQuNGG0LAsIDMiCg3ehhpCFaW2X0I%2C~&z=11.32>



<https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/208935163/>

Продажа участка 64 сот. Московская область, Богородский городской округ, Тимково деревня - база ЦИАН, объявление 208935163

Недвижимость в Ногинске > Продажа > Продажа земельных участков в Ногинском районе > д. Тимково > Горьковское шоссе

Обновлено: 30 ноя, 09:38 1 899 просмотров, 2 за сегодня

Только на Циан

## Участок, 64 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Тимково деревня На карте  
А Горьковское шоссе 60 км от МКАД А Щелковское шоссе 67 км от МКАД

В избранное



4 фото

3 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 910 000

Цена за метр 46 875 ₽/сот.

+7 966 047-79-55

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 25736622

«Дом 56» Премьерные квартиры с отделкой на Бауманской. В январе 0% рассрочка на 12 месяцев! ул. Фрунзенская Западная, ОГРН 11717700456139, Москва, автор г. архитектуры

Готовые дома в Истре Укажите параметры и выберите готовый дом в жилом поселке Истры. Цены от 20 млн ₽

Продажа участка 64 сот. Московская область, Богородский городской округ, Тимково деревня - база ЦИАН, объявление 208935163

Площадь участка 64 сот. Статус участка ИЖС

Продается большой сухой, ровный участок в деревне, улица Околица, д. Тимково. ИЖС по документам, не СНТ! Участок очищен от кустарников, растут березы, дубы. Магистральный газ, свет, водопровод по границе участка. Есть постоянно действующий магазин, школа. Круглогодичный подъезд. Рядом лес Красное, много грибов, ягод, очень красивое место. Хорошие соседи, в деревне много постоянно проживающих, чистят дороги регулярно, ходит автобус.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 966 047-79-55

### Об участке

|                |                                       |               |      |
|----------------|---------------------------------------|---------------|------|
| Площадь        | 64 сот.                               | Водоснабжение | Есть |
| Статус участка | Индивидуальное жилищное строительство | Электричество | Есть |
|                |                                       | Газ           | Есть |

### Коммуникации и удобства

### Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

3 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 910 000

Цена за метр 46 875 ₽/сот.

+7 966 047-79-55

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 25736622

«Дом 56» Премьерные квартиры с отделкой на Бауманской. В январе 0% рассрочка на 12 месяцев! Проектная декларация на сайте: [sdelka.dom.ru](#). Рассрочка 0% ООО «Специализация»

Готовые дома в Истре Укажите параметры и выберите готовый дом в жилом поселке Истры. Цены от 20 млн ₽

+7 (925) 294-69-04

ЖК Первый Первомайский. Рекомендатель ИТ Милотин Елена Александровна, ОГРН ИТ 317169000035904, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ватская, д. 43. Застройщик ИТ Милотин Елена Александровна

Перейти на сайт

4. [https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_134ga\\_izhs\\_2506589122](https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_134ga_izhs_2506589122)

Участок 13,4 га (ИЖС) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

Для бизнеса Авто Рю Карьера в Авито Помощь Карты Польза

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Ханты-Мансийск

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 13,4 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




**27 900 000 ₽**  
20 821 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 961 122-72-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Сообщения

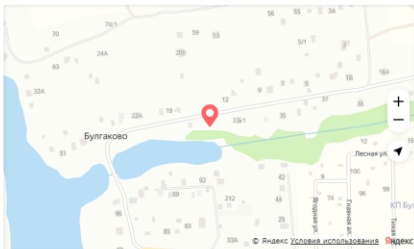
Участок 13,4 га (ИЖС) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

Об участке

Площадь: 1340 сот. Расстояние от МКАД: 58 км

### Расположение

Московская область, Раменский городской округ, деревня Булгаково  
Новорязанское шоссе, 58 км



### Описание

Продается земельный участок общей площадью 13,4 га. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: ИЖС. Новорязанское ш. 58 км. от МКАД. Свет по границе участка. Участок граничит с большим озером, с одной стороны, и дорогой А-108 с другой. Идеально подходит для строительства коттеджного поселка. Собственник. Торг.

№ 2506589122 · 25 декабря 2023 · 929 просмотров (+2 сегодня)

Покалываться

**27 900 000 ₽**  
20 821 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 961 122-72-69

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Роман  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2020

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

5. <https://shchyolkovo.cian.ru/sale/suburban/285879883/>

Продажа участка 32га. Кожинская ул., Щелково, Московская область м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 285879883

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Щелково > Продажа > Продажа земельных участков в Щелково > Горьковское шоссе > Щелковское шоссе > метро Щёлковская

Обновлено: 28 дек, 17:40 1 270 просмотров, 2 за сегодня

## Участок, 32 га

Московская область, Щелково, Кожинская ул. На карте

▲ Щёлковская 45 мин.  
▲ Щелковское шоссе 22 км от МКАД ▲ Горьковское шоссе 26 км от МКАД

В избранное



9 фото

450 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за метр 14 062 500 ₽/га

**+7 906 018-40-29**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
**На Петровке**  
Документы проверены

На Циан 12 лет Объявляю в работе 11

Риелтор  
**Валентина Куприянова**

Элитные участки на Риге

Продажа участка 32 га. Кожинская ул., Щелково, Московская область м. Щёлковская - база ЦИАН, объявление 285879883

Площадь участка 32 га Статус участка ИЖС

Id 13968. Представляем Вашему вниманию земельный участок площадью 32 гектара. Участок расположен на прибрежной территории между Кожинским водоемом и рекой Клязьмой в 22 км от Москвы по Щелковскому шоссе.

Данный участок подготовлен для реализации девелоперского проекта малоэтажной застройки. Рельеф участка ровный с уклоном в южном направлении. Северная граница участка обращена к зарыбленному Кожинскому водоему, а в южной части граничит с прибрежной зоной р.Клязьмы. К западной границе примыкает деревня Кожино, а на востоке с Щелковским лесничеством, при этом лес частично захватывает участок.

Участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

Развитая инфраструктура-наличие доступа к объектам социальной инфраструктуры.

Свернуть

### Напишите автору

Связаться со мной Ещё продаете? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

**+7 906 018-40-29**

### Об участке

Площадь 32 га

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

### Постройте дом на этом участке

450 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за метр 14 062 500 ₽/га

**+7 906 018-40-29**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
**На Петровке**  
Документы проверены

На Циан 12 лет Объявляю в работе 11

Риелтор  
**Валентина Куприянова**

Элитные участки на Риге

10% до покупки / Участок в Роддесту в Миллениум Парк. Живите в окружении парков и озер.

КП «Резиденция Булатово» 34 км от МКАД по Калужскому шоссе. Дома от 17,9 млн. Развита инфраструктура на территории поселка.

+7 (495) 191-15-57



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64877823421428,122.73406002509188/15/@bs7nrrw2k?text=55.914405%2038.076195&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A30528%3A2>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.914405 38.076195

**Земельный участок 50:14-0030528:2**  
обл. Московская, г. Щелково  
Для размещения малоэтажного жилищного строительства  
План 39-И

| Информация                 | Услуги                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                 |
| Вид:                       | Земельный участок                                   |
| Кадастровый номер:         | 50:14-0030528:2                                     |
| Кадастровый квартал:       | 50:14-0000000                                       |
| Адрес:                     | обл. Московская, г. Щелково                         |
| Площадь уточненная:        | 319 000 кв. м                                       |
| Статус:                    | Ранее учтенный                                      |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                            |
| Разрешенное использование: | Для размещения малоэтажного жилищного строительства |
| Форма собственности:       | -                                                   |
| Кадастровая стоимость:     | 624 704 080 руб.                                    |
| дата определения:          | 01.01.2022                                          |
| дата утверждения:          | -                                                   |
| дата внесения сведений:    | 24.12.2022                                          |
| дата применения:           | 01.01.2023                                          |



6. [https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9\\_ga\\_izhs\\_2241831976](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_izhs_2241831976)

Участок 9 га (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

**Участок 9 га (ИЖС)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ПОД МНОГООКВАРТИРНУЮ ЗАСТРОЙКУ

9 га  
11 сот.  
3 км  
от МКАД

МНО для ИЖС/СНТ  
г. Балашиха, д. Мотыково  
• в одной стороне коттеджный поселок  
• в другой лесная массивы

36 343 м²  
172,3 млн руб.  
18.02.2020 12  
на продажу

17 428 м²  
82,6 млн руб.  
18.02.2020 9  
на продажу

33 008 м²  
166,9 млн руб.  
18.02.2020 20  
на продажу

50 22 000 202 20  
на продажу

139 000 000 Р  
154 444 Р за сотку

8 915 471-94-87

ЗЕМ-КОМФОРТ  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Виктор

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 900 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Сообщения

Участок 9 га (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

**Участок 9 га (ИЖС)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ ПОД МНОГООКВАРТИРНУЮ ЗАСТРОЙКУ

9 га  
11 сот.  
3 км  
от МКАД

МНО для ИЖС/СНТ  
г. Балашиха, д. Мотыково  
• в одной стороне коттеджный поселок  
• в другой лесная массивы

36 343 м²  
172,3 млн руб.  
18.02.2020 12  
на продажу

17 428 м²  
82,6 млн руб.  
18.02.2020 9  
на продажу

33 008 м²  
166,9 млн руб.  
18.02.2020 20  
на продажу

50 22 000 202 20  
на продажу

139 000 000 Р  
154 444 Р за сотку

8 915 471-94-87

ЗЕМ-КОМФОРТ  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Виктор

Об участке

Площадь: 900 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., г.о. Люберцы, д. Мотыково  
Носовинское шоссе, 11 км

Скрыть карту

Описание

Участок 9 га под многоквартирную застройку  
Компания «ЗемКомфорт» предлагает Вам приобрести **земельные участки ОТ СОБСТВЕННИКА** по привлекательной цене!  
Открыты к сотрудничеству с застройщиками, торговыми организациями и оптовыми покупателями!

С 2019 года профессионально занимаемся строительством загородных коттеджных поселков и промышленных комплексов в Московской области и некоторых других регионах России. **НЕ АГЕНТСТВО!**

Сообщения

С 2019 года профессионально занимаемся строительством загородных коттеджей поселков и промышленных комплексов в Московской области и некоторых других регионах России. НЕ АГЕНТСТВО!

**Участок под многоквартирную застройку до 8-ми этажей**

- Площадь 9 Га. позволяет построить до 150 000 м2 квартир.
- Кадастровые номера:  
50:22:0060302-13  
50:22:0060302-20  
50:22:0060302-8  
50:22:0060302-32

- В 2 км. от Москвы и 3 км от метро Некрасовка.  
Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково, д. Мотыково.  
- В 2 минутах автобусная остановка.  
С одной стороны от участка дубовый лес, с другой небольшая речка.

**В продаже есть земельные участки с разной площадью. Актуальную информацию уточняйте у менеджера!**

Почему выгодно покупать земельный участок у нас?

- ✓ Работаем по договору, в котором юридически фиксируем обязанности сторон
- ✓ Гарантируем доступную стоимость благодаря продаже Вам напрямую
- ✓ Предлагаем выгодные условия беспроцентной рассрочки на 6 месяцев при том взносе 50% (подача документов на регистрацию в собственность день в день)

**Звоните или пишите** в наш чат на Авито — проконсультируем Вас в любое время!  
♥ **Добавляйте** это объявление в Избранное, чтобы потом легко нас найти!  
➡ **Переходите** в наш профиль на Авито и подробнее ознакомьтесь с условиями!

№ 2241831976 - вчера в 12:31 - 2350 просмотров (+6 сегодня)

139 000 000 Р  
154 444 Р за сотку

8 915 471-94-87

ЗЕМ-КОМФОРТ  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Виктор

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70237191715442,38.00243777140551/17/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A13&type=1&opened=50%3A22%3A60302%3A13>

Публичная кадастровая карта

Земельный участок 50:22:0060302:13

Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Мотыково  
под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения

План 30 → План КИ →

| Информация                 | Услуги                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                  |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                    |
| Кадастровый номер:         | 50:22:0060302:13                                                                     |
| Кадастровый квартал:       | 50:22:0060302                                                                        |
| Адрес:                     | Московская область, Люберецкий район, городское поселение Красково, д. Мотыково      |
| Площадь уточненная:        | 36 343 кв. м                                                                         |
| Статус:                    | Учтенный                                                                             |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                             |
| Разрешенное использование: | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                |
| Кадастровая стоимость:     | 184 383 666,49 руб.                                                                  |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                           |
| дата утверждения:          | -                                                                                    |
| дата внесения сведений:    | 20.12.2022                                                                           |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                           |

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70288132428996,38.00745706138955/18/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A20&type=1&opened=50%3A22%3A60302%3A20>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:22:0060302:20

**Земельный участок 50:22:0060302:20**  
Московская область, р-н Люберецкий, п Красково, д Мотиково  
под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения  
План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                  |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                    |
| Кадастровый номер:         | 50:22:0060302:20                                                                     |
| Кадастровый квартал:       | 50:22:0060302                                                                        |
| Адрес:                     | Московская область, р-н Люберецкий, п Красково, д Мотиково                           |
| Площадь уточненная:        | 33 008 кв. м                                                                         |
| Статус:                    | Учтенный                                                                             |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                             |
| Разрешенное использование: | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                |
| кадастровая стоимость:     | 69 663 714,08 руб.                                                                   |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                           |
| дата утверждения:          | -                                                                                    |
| дата внесения сведений:    | 20.12.2022                                                                           |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                           |

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70373456215833,38.00982643780828/18/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A8&type=1&opened=50%3A22%3A60302%3A8>

Публичная кадастровая карта

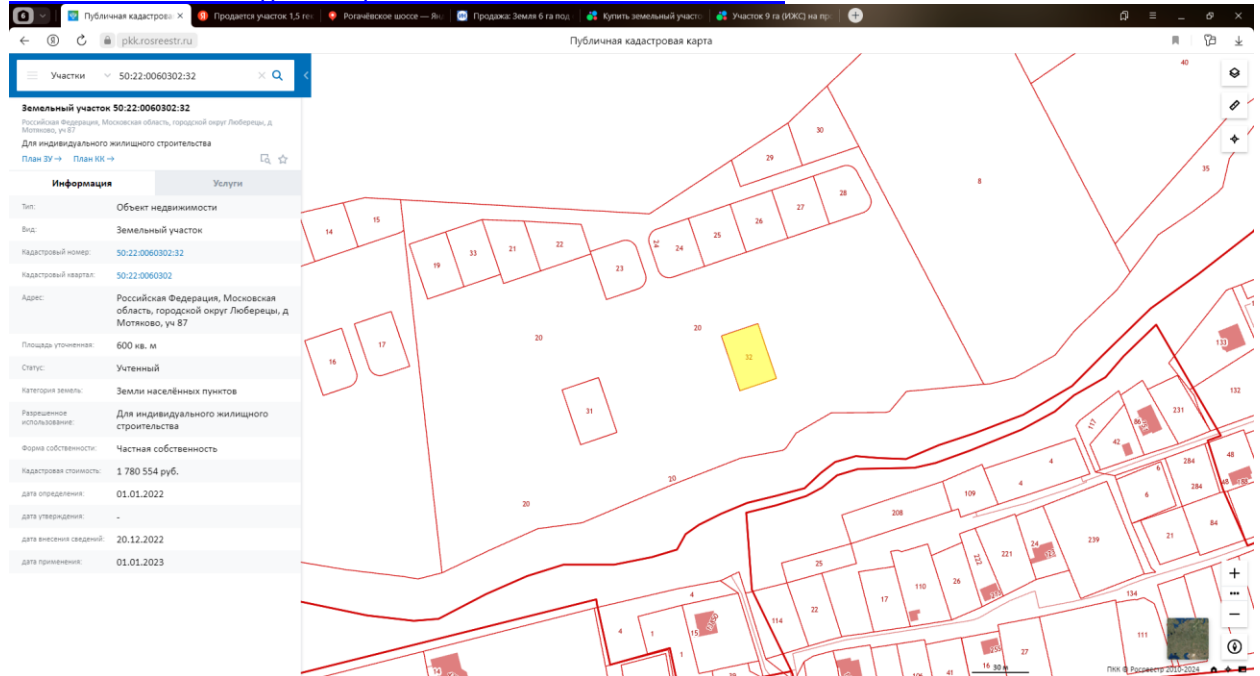
Участки 50:22:0060302:8

**Земельный участок 50:22:0060302:8**  
Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково, д Мотиково  
под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения  
План ЗУ → План КК →

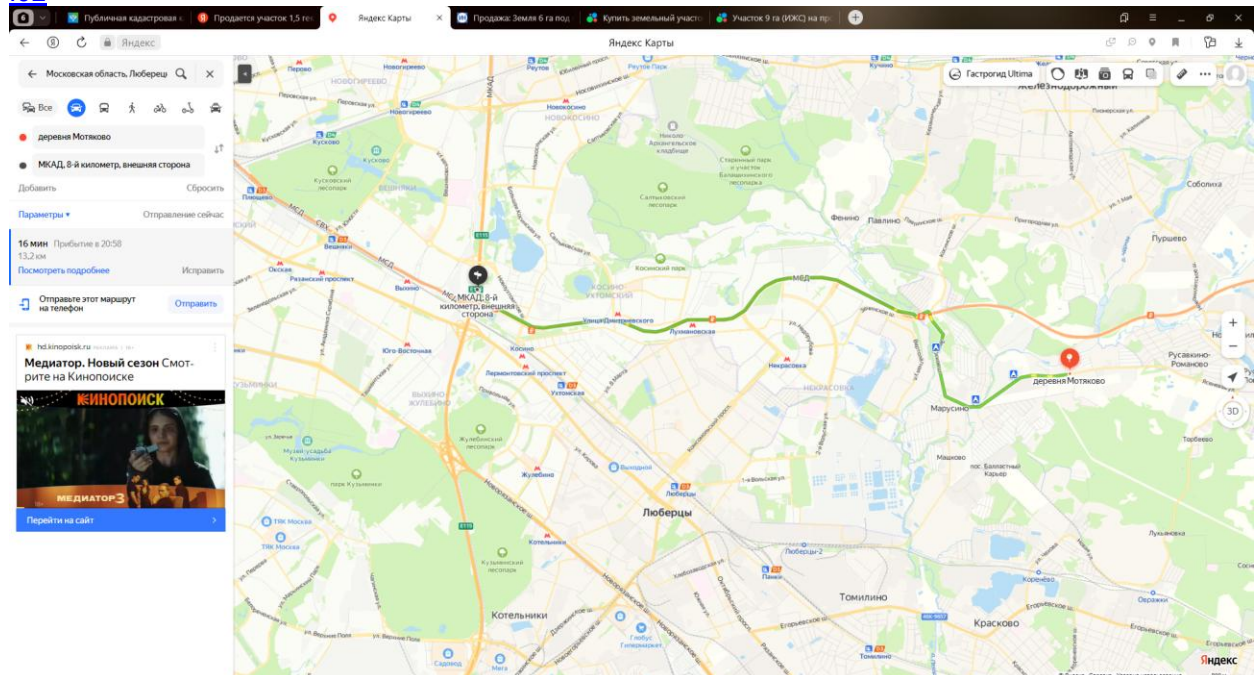
| Информация                 | Услуги                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                  |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                    |
| Кадастровый номер:         | 50:22:0060302:8                                                                      |
| Кадастровый квартал:       | 50:22:0060302                                                                        |
| Адрес:                     | Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково, д Мотиково         |
| Площадь уточненная:        | 17 428 кв. м                                                                         |
| Статус:                    | Учтенный                                                                             |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                             |
| Разрешенное использование: | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                |
| кадастровая стоимость:     | 88 419 738,04 руб.                                                                   |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                           |
| дата утверждения:          | -                                                                                    |
| дата внесения сведений:    | 20.12.2022                                                                           |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                           |



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70289270091664,38.007926741139/19/@5w3tvvy16?text=50%3A22%3A0060302%3A32&type=1&opened=50%3A22%3A0060302%3A32>



[https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=37.915397%2C55.700482&mode=routes&rtxt=55.700694%2C38.009822~55.714225%2C37.838666~55.714266%2C37.838676&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqg1MzA2MjYzNRKAAdCq0L7RqdGB0LjRjywg0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQuTcw0Y8q0L7QsdC70LDRgdGC0YwsINCz0L7RqNC-0L7RgdC60L7QuSDQvtC60YDRg9CzINCb0Y7QsdC10YDRhtGLLCDQtNC10YDQtdCy0L3RjyDQnNC-0YLRj9C60L7QstC-IgoNEAoYQhWDzV5C~~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&via=1&z=13.02](https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=37.915397%2C55.700482&mode=routes&rtxt=55.700694%2C38.009822~55.714225%2C37.838666~55.714266%2C37.838676&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqg1MzA2MjYzNRKAAdCq0L7RqdGB0LjRjywg0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQuTcw0Y8q0L7QsdC70LDRgdGC0YwsINCz0L7RqNC-0L7RgdC60L7QuSDQvtC60YDRg9CzINCb0Y7QsdC10YDRhtGLLCDQtNC10YDQtdCy0L3RjyDQnNC-0YLRj9C60L7QstC-IgoNEAoYQhWDzV5C~~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&via=1&z=13.02)



7. [https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_izhs\\_3691817959](https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_3691817959)

Участок 2 га (ИЖС) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 2 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



16 500 000 ₽  
82 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 919 966-79-81

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Константин  
Агентство  
На Авито с октября 2014

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Посмотреть ещё раз

Сообщения

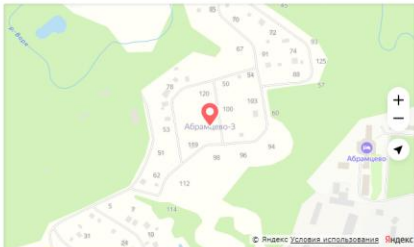
Участок 2 га (ИЖС) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

### Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., ТСН ДНТ  
Абрамцево-3, 48  
Ярославское шоссе, 43 км

Скрыть карту



### Описание

Вашему вниманию предлагается участок 1,9 Га назначения ИЖС, размежевание произведено на 12 участков (возможно сделать 20), газ на одном из них. Дорогу отсыпали боем, приготовили под чистовую, хорошо подойдет под мини коттеджный посёлок из 12-20 владений. Возможен обмен. Возможно совместное освоение для дальнейшей реализации.

№ 3691817959 - вчера в 09:49 - 373 просмотра (+4 сегодня)

Пожаловаться

16 500 000 ₽  
82 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 919 966-79-81

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Константин  
Агентство  
На Авито с октября 2014

9 объявлений пользователя

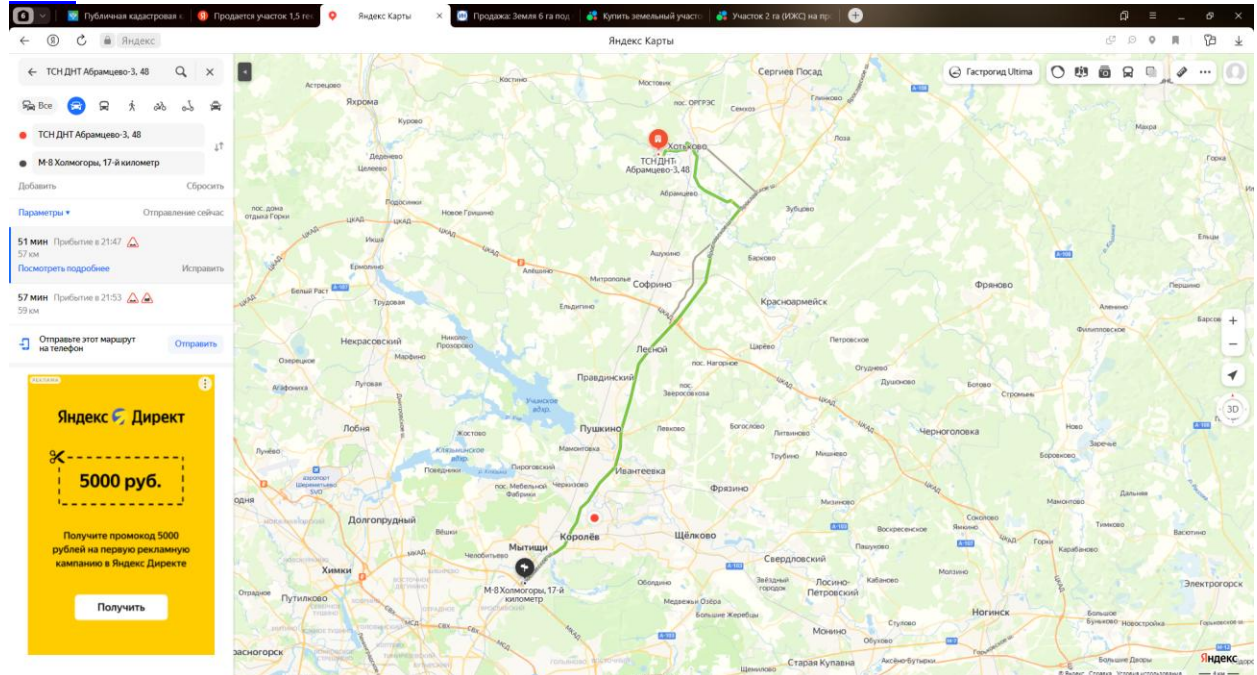
Подписаться на продавца

Посмотреть ещё раз

Подобнее

Сообщения

[https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.065077%2C56.064794&mode=routes&rtext=56.250057%2C37.934705~55.885326%2C37.731133&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqo0NjgwODUwMDAzEpbW0KDQvtGB0YHQUNGLCDQnNC-0YHQutC-0LLRqdC60LDRIyDQvtCx0LvQsNGB0YLRjCwg0KHQtdGA0LPQuNC10LLQvi3Qn9C-0YHQsNC00YHQutC40Lkg0LPQvtGA0L7QtNGB0LrQvtC5INC-0LrRgNGD0LMSINC0KHQnSDQINCd0KIq0JDQsdGA0LDQvNGG0LXQstC-LTMSIDQ4IgoNJL0XQhUPAGFC~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=10.63](https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.065077%2C56.064794&mode=routes&rtext=56.250057%2C37.934705~55.885326%2C37.731133&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqo0NjgwODUwMDAzEpbW0KDQvtGB0YHQUNGLCDQnNC-0YHQutC-0LLRqdC60LDRIyDQvtCx0LvQsNGB0YLRjCwg0KHQtdGA0LPQuNC10LLQvi3Qn9C-0YHQsNC00YHQutC40Lkg0LPQvtGA0L7QtNGB0LrQvtC5INC-0LrRgNGD0LMSINC0KHQnSDQINCd0KIq0JDQsdGA0LDQvNGG0LXQstC-LTMSIDQ4IgoNJL0XQhUPAGFC~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.63)





8. [https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_80\\_sot.\\_izhs\\_3232729085](https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._izhs_3232729085)

Участок 80 сот. (ИЖС) на продажу в Лосино-Петровском | Продажа земельных участков в Лосино-Петровском | Авито

Для бизнеса Авто Рю Карьера в Авито Помощь Карты Польза

Всё категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселения (ИЖС)

### Участок 80 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



11 000 000 ₽  
137 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анатолий  
Частное лицо  
На Авито с июня 2016  
Документы проверены

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

Посмотреть ещё раз

Сообщения

Об участке  
Площадь: 80 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Участок 80 сот. (ИЖС) на продажу в Лосино-Петровском | Продажа земельных участков в Лосино-Петровском | Авито

Об участке  
Площадь: 80 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о.  
Щёлковское шоссе, 29 км



Скрыть карту

### Описание

МО 30км от МКАД. Д. Пашуково Богородский г.о.  
Собственник.  
Кадастр #: 50:16:0103004:104

На фото проект разработанный для участка с точными параметрами рельефа. Участок ИЖС на берегу озера. В закрытом элитном поселке. Асфальтированные дороги, охрана поселка, шлагбаум. На участке проведено электричество, газ проходит по границе участка, подключится без проблем. Пол участка пригоден для застройки прямо сейчас, вторую половину нужно отсыпать (подтапливает

11 000 000 ₽  
137 500 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Анатолий  
Частное лицо  
На Авито с июня 2016  
Документы проверены

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Посмотреть ещё раз

Подробнее

Сообщения



Участок 80 сот. (ИЖС) на продажу в Лосино-Петровском | Продажа земельных участков в Лосино-Петровском | Авито

**11 000 000 Р**  
137 500 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

[Посмотреть еще раз на новую и](#)  
[Подробнее](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Анатолий**  
Частное лицо  
На Авито с июня 2016  
[Документы проверены](#)

18 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Описание**

МО 30км от МКАД. Д. Пашуково Богородский г.о.  
Собственник.  
Кадастр №: 50-16-0103004:104

На фото проект разработанный для участка с точными параметрами рельефа. Участок ИЖС на берегу озера. В закрытом элитном поселке. Асфальтированные дороги, охрана поселка, шлагбаум. На участке проведено электричество, газ проходит по границе участка, подключится без проблем. Пол участка пригоден для застройки прямо сейчас, вторую половину нужно отсыпать (подтапливает озеро). Собственник физ. Лицо. Пригодно как для частного домовладения, так и для застройки под коттеджи (есть проект на 10 домовладений, оборачиваемость проекта за 200млн. Руб.) все материалы по проекту если надо передадим при продаже.

№ 3232729085 - 23 декабря 2023 - 1017 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Сообщения**

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.917718058407004,38.27073041849804/17/@5w3tvvy16?text=50%3A16%3A0103004%3A104&type=1&opened=50%3A16%3A0103004%3A104>

Публичная кадастровая карта

Участки 50-16-0103004:104

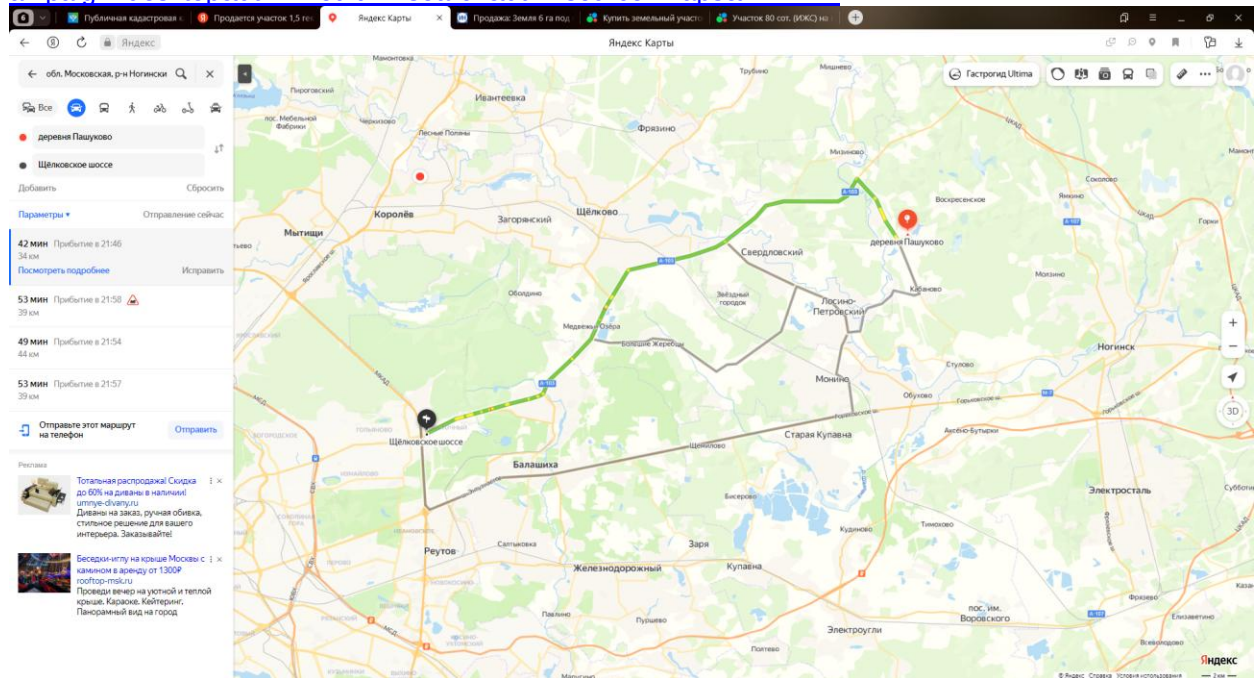
**Земельный участок 50-16-0103004:104**  
обл. Московская, р-н Ногинский, с/пос. Ямкино, д. Пашуково, массив 5  
Для индивидуального жилищного строительства

План 39 → План 100 →

| Информация                 | Услуги                                                               |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                  |
| Вид:                       | Земельный участок                                                    |
| Кадастровый номер:         | 50-16-0103004:104                                                    |
| Кадастровый квартал:       | 50-16-0103004                                                        |
| Адрес:                     | обл. Московская, р-н Ногинский, с/пос. Ямкино, д. Пашуково, массив 5 |
| Площадь участка:           | 8 000 кв. м                                                          |
| Статус:                    | Ранее учтенный                                                       |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                             |
| Реализовано использование: | Для индивидуального жилищного строительства                          |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                |
| Кадастровая стоимость:     | 8 402 560 руб.                                                       |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                           |
| дата утверждения:          | -                                                                    |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022                                                           |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                           |



[https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.118618%2C55.844213&mode=routes&rtxt=55.912269%2C38.260685~55.815164%2C37.843979&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1MzA1ODI4MRKIAdCq0L7RqdGB0LjRiYwQ0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQvtCw0Y8q0L7QsdC70LDRgdGC0YwsINCR0L7Qs9C-0YDQvtC00YHQvtC40Lkq0LPQvtGA0L7QvtGB0LrQvtC5INC-0LrRgNGD0LMSINC00LXRgNC10LLQvdGPINCf0LDRiNGD0LrQvtCy0L4iCg3xChlCFSqmX0I%2C~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=11.44](https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.118618%2C55.844213&mode=routes&rtxt=55.912269%2C38.260685~55.815164%2C37.843979&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1MzA1ODI4MRKIAdCq0L7RqdGB0LjRiYwQ0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQvtCw0Y8q0L7QsdC70LDRgdGC0YwsINCR0L7Qs9C-0YDQvtC00YHQvtC40Lkq0LPQvtGA0L7QvtGB0LrQvtC5INC-0LrRgNGD0LMSINC00LXRgNC10LLQvdGPINCf0LDRiNGD0LrQvtCy0L4iCg3xChlCFSqmX0I%2C~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.44)



9. [https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_55\\_ga\\_izhs\\_2923586249](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_izhs_2923586249)

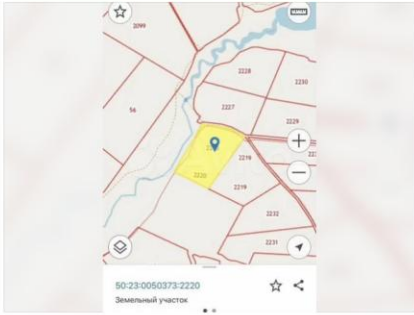
Участок 5,5 га (ИЖС) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направление, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 5,5 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



50:23:0050373:2220  
Земельный участок

6 600 000 ₽  
12 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 052-45-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Документы проверены  
Эквивалент - 8,41 тонн CO<sub>2</sub>

22 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 550 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

ТИНЬКОФФ  
Автокредит на новую и с пробегом

Посмотреть ещё раз  
на новую и с пробегом

Сообщения

Участок 5,5 га (ИЖС) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

### Расположение

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское  
Новорязанское шоссе, 44 км



Скрыть карту

### Описание

Земля для жилой застройки  
5,5 га  
50:23:0050373:2220  
Хороший подъезд  
Рядом ещё 3 Уч по 5,5 га:  
50:23:0050373:2219  
50:23:0050373:2232  
50:23:0050373:2231  
Цена указана за 1 участок

6 600 000 ₽  
12 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 052-45-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Документы проверены  
Эквивалент - 8,41 тонн CO<sub>2</sub>

22 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

№ 2923586249 - 3 января в 16:53 - 680 просмотров (+2 сегодня)

Покаловаться

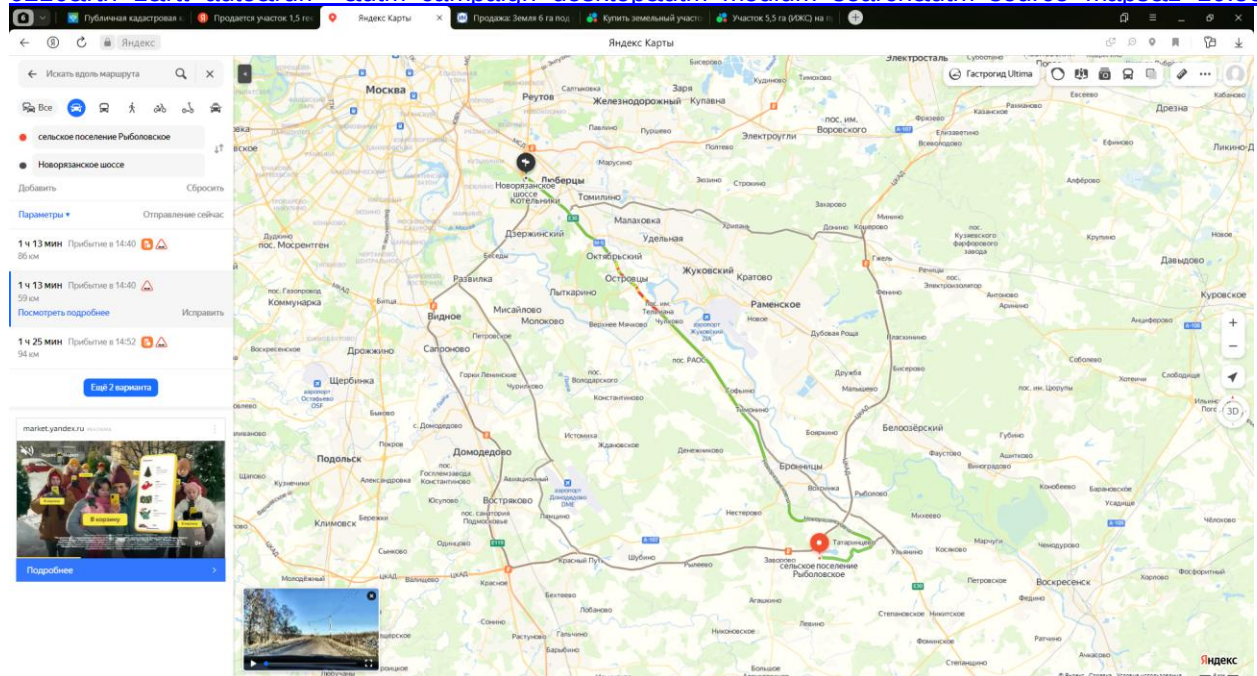
Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.348128384900996,38.29277448486913/16/@5w3tvvy1m?text=50%3A23%3A0050373%3A2220&type=1&opened=50%3A23%3A50373%3A2220>



[https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.175356%2C55.511600&mode=routes&rtxt=55.349095%2C38.293708~55.685025%2C37.836216&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=10.59](https://yandex.ru/maps/1/moscow-and-moscow-oblast/?ll=38.175356%2C55.511600&mode=routes&rtxt=55.349095%2C38.293708~55.685025%2C37.836216&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.59)





10.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6722\\_ga\\_izhs\\_3520405001](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_6722_ga_izhs_3520405001)

Участок 67,22 га (ИЖС) на продажу в Чехове | Продажа земельных участков в Чехове | Авито

Для бизнеса Авито Про Карьера в Авито Помощь Катоги Польза

Все категории Поиск по объявлениям Найти

Московская область, направление, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

### Участок 67,22 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 6722 сот. Расстояние от МКАД: 55 км

336 100 000 ₽

50 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 965 177-52-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Собственник  
Агентство  
На Авито с апреля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Сообщения

Участок 67,22 га (ИЖС) на продажу в Чехове | Продажа земельных участков в Чехове | Авито

Об участке

Площадь: 6722 сот. Расстояние от МКАД: 55 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Чехов, д. Мальцы  
Симферопольское шоссе, 55 км



Скрыть карту

### Описание

Кадастровый номер 50:31:0000000:59764 и 50:31:0060313:1420

Земли поселений, ИЖС. Первая линия муниципальной дороги и леса. Электричество и газ по границе.

Цена в рекламе за сотку если все сразу берете !!! Если в розницу, межевать от 5 га, цена обговаривается индивидуально !

№ 3520405001 - 3 января в 18:55 - 92 просмотра (+0 сегодня)

Покалываться

336 100 000 ₽

50 000 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 965 177-52-54

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Собственник  
Агентство  
На Авито с апреля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сергей

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.078873934547694,37.627513366373655/15/@5w3tvvy1m?text=50%3A31%3A0000000%3A59764&type=1&opened=50%3A31%3A0%3A59764>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:31:0000000:59764

**Земельный участок 50:31:0000000:59764**  
Московская область, Чеховский район, д. Малецы  
под застройку жилыми и нежилыми строениями  
План 39 →

| Информация                 | Услуги                                         |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                            |
| Вид:                       | Земельный участок                              |
| Кадастровый номер:         | 50:31:0000000:59764                            |
| Кадастровый квартал:       | 50:31:0000000                                  |
| Адрес:                     | Московская область, Чеховский район, д. Малецы |
| Площадь участка:           | 477 760 кв. м                                  |
| Статус:                    | Учтенный                                       |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                       |
| Разрешенное использование: | под застройку жилыми и нежилыми строениями     |
| Форма собственности:       | Частная собственность                          |
| Кадастровая стоимость:     | 174 645 168 руб.                               |
| дата определения:          | 01.01.2022                                     |
| дата утверждения:          | -                                              |
| дата внесения сведений:    | 04.01.2023                                     |
| дата применения:           | 01.01.2023                                     |

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.07924721090111,37.63683386005285/16/@5w3tvvy1m?text=50%3A31%3A0060313%3A1420&type=1&opened=50%3A31%3A60313%3A1420>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:31:0060313:1420

**Земельный участок 50:31:0060313:1420**  
Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, в районе д. Малецы  
под застройку жилыми и нежилыми строениями  
План 39 → План 39 →

| Информация                 | Услуги                                                                                   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                      |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                        |
| Кадастровый номер:         | 50:31:0060313:1420                                                                       |
| Кадастровый квартал:       | 50:31:0060313                                                                            |
| Адрес:                     | Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, в районе д. Малецы |
| Площадь участка:           | 194 537 кв. м                                                                            |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                 |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                                 |
| Разрешенное использование: | под застройку жилыми и нежилыми строениями                                               |
| Форма собственности:       | -                                                                                        |
| Кадастровая стоимость:     | 79 225 193,25 руб.                                                                       |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                               |
| дата утверждения:          | -                                                                                        |
| дата внесения сведений:    | 30.12.2022                                                                               |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                               |





11. [https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_124\\_ga\\_izhs\\_3464519974](https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_124_ga_izhs_3464519974)

Avito

Участок 1,24 га (ИЖС) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Avito

Участок 1,24 га (ИЖС)

34 000 000 ₽

274 194 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 985 975-16-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Агентство

На Avito с июля 2010  
Завершено 58 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Об участке

Площадь: 124 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

Avito

Участок 1,24 га (ИЖС) на продажу в Лыткарино | Продажа земельных участков в Лыткарино | Avito

Расположение

Московская обл., Ленинский г.о., с. Остров  
Новорязанское шоссе, 6 км

34 000 000 ₽

274 194 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 985 975-16-03

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Агентство

На Avito с июля 2010  
Завершено 58 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

Описание

Продается участок 1,24 Га, статус: Земли населённых пунктов, под индивидуальное малозаточное строительство. Участок находится в 7 км от Москвы, рядом находятся благоустроенные посёлки, новые ЖК с развитой инфраструктурой, сетевые магазины, поликлиника, больница, школа, дет. сад и пр.. Удобная транспортная развязка, в 2024 году откроется транспортный узел ЮЛА в 15 минутах езды, также реконструкция Володарского шоссе с Домодедовской трассой. В с. Остров есть платная дорога, горнолыжный курорт, озера, платная рыбалка.

№ 3464519974 - вчера в 19:02 - 57 просмотров (+1 сегодня)

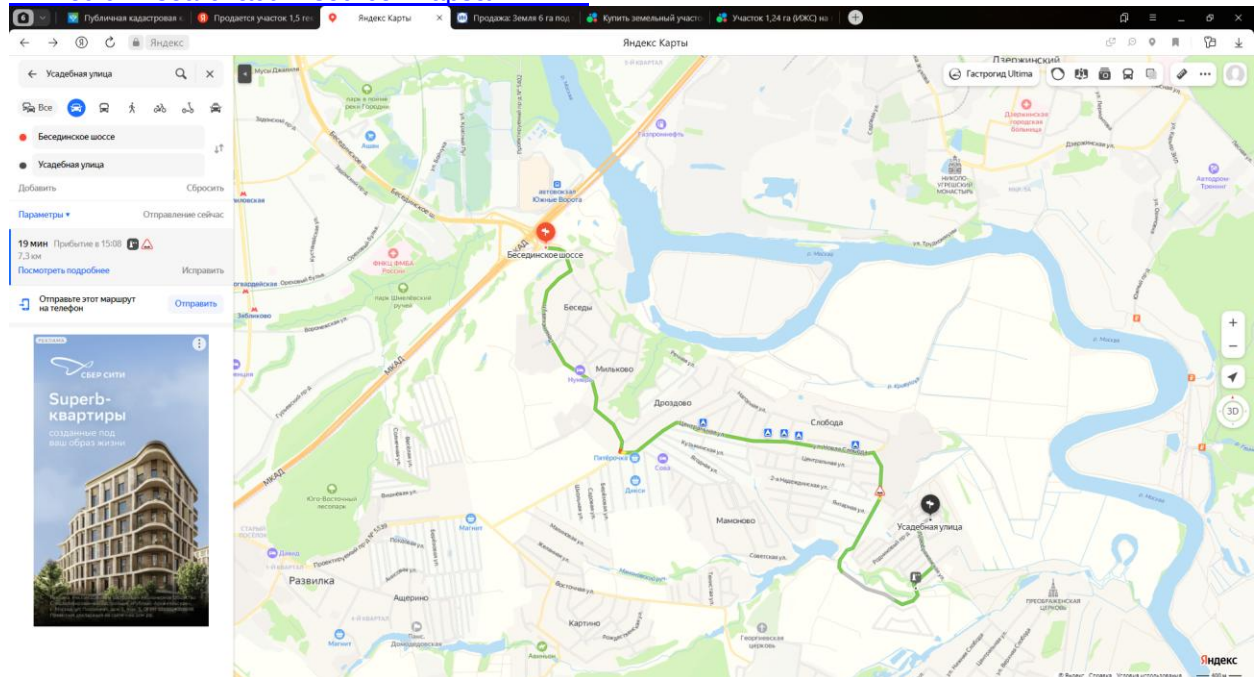
Пожаловаться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.59202741877231,37.84183555528728/17/@5w3tvvy1m?text=50%3A21%3A0050323%3A43&type=1&opened=50%3A21%3A50323%3A43>



[https://yandex.ru/maps/21735/dzerzhinsky/?ll=37.811418%2C55.607364&mode=routes&rtxt=55.617135%2C37.784594~55.596315%2C37.836662&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqo0MilxNDcyMDc5EpkB0KDOvtGB0YHQUNGPLCDOqNC-0YHQutC-0LLRqdC60LDRjyDOvtCx0LvQsNGB0YLRjCwq0JvQtdC90LjQvdGB0LrQuNC5INCz0L7RqNC-0L7RqdC60L7QuSDQvtC60YDRq9CzLCDRqdC10LvQvIDQntGB0YLRqNC-0LisINCj0YHQsNC00LXQsdC90LDRjyDRq9C70LjRhtCwlgqNvlgXQhWhYI5C&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=14.12](https://yandex.ru/maps/21735/dzerzhinsky/?ll=37.811418%2C55.607364&mode=routes&rtxt=55.617135%2C37.784594~55.596315%2C37.836662&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqo0MilxNDcyMDc5EpkB0KDOvtGB0YHQUNGPLCDOqNC-0YHQutC-0LLRqdC60LDRjyDOvtCx0LvQsNGB0YLRjCwq0JvQtdC90LjQvdGB0LrQuNC5INCz0L7RqNC-0L7RqdC60L7QuSDQvtC60YDRq9CzLCDRqdC10LvQvIDQntGB0YLRqNC-0LisINCj0YHQsNC00LXQsdC90LDRjyDRq9C70LjRhtCwlgqNvlgXQhWhYI5C&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=14.12)





12. [https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_687\\_ga\\_izhs\\_3423805426](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_687_ga_izhs_3423805426)

Участок 6,87 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авито Помощь Катоги Польза

Игры Мои объявления

Решить объявление

Московская область, направления, метро

Avito

Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 6,87 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 687 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

27 500 000 ₽

40 029 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 965 434-50-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Илья 5.0 3 отзыва Агентство На Авито с сентября 2015 Документы проверены

13 объявлений пользователя Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

Если нашли СВОЮ

Автокредит до 8 000 000 ₽

Посмотреть еще раз

Сообщения

Участок 6,87 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Площадь: 687 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о., д. Тимково  
Горьковское шоссе, 50 км



### Описание

Земельный участок 6,87га ИЖС в деревне Тимково. Высокая, сухая местность. Газ и свет по границе. Есть заезд, можно сформировать дополнительный. Жилой район, вокруг дома. Звоните.

№ 3423805426 - 10 декабря 2023 - 242 просмотра (+1 сегодня)

Покалываться

27 500 000 ₽

40 029 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 965 434-50-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Илья 5.0 3 отзыва Агентство На Авито с сентября 2015 Документы проверены

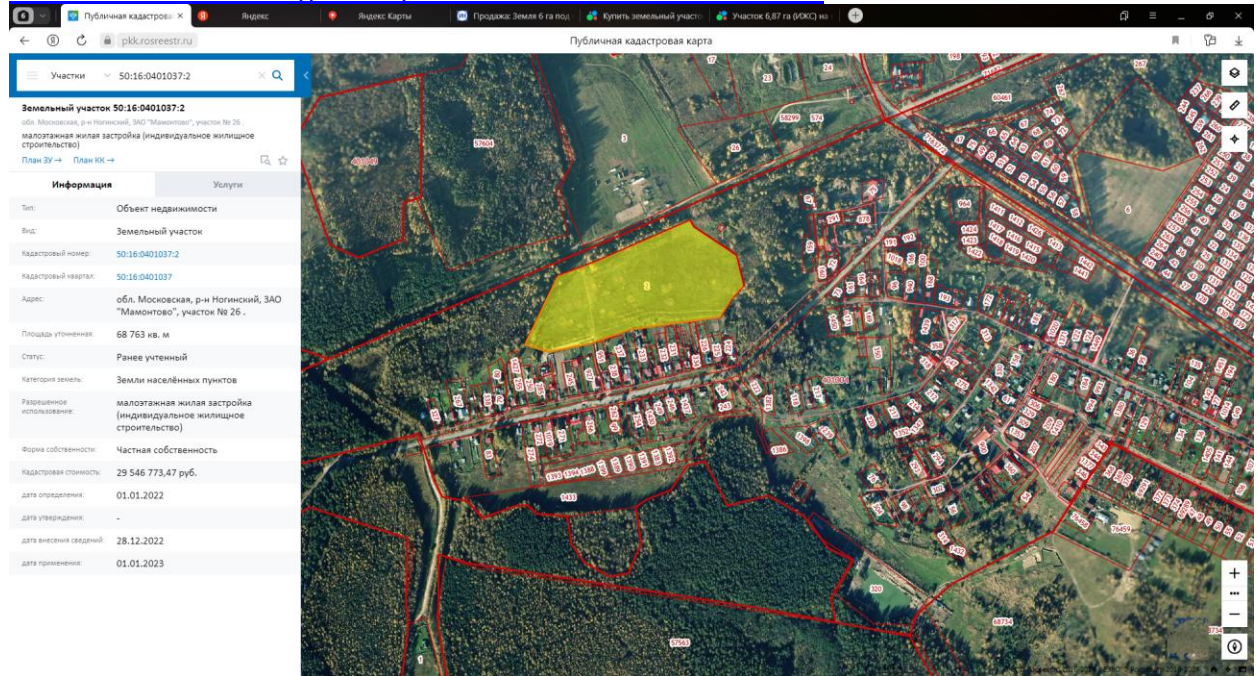
13 объявлений пользователя Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

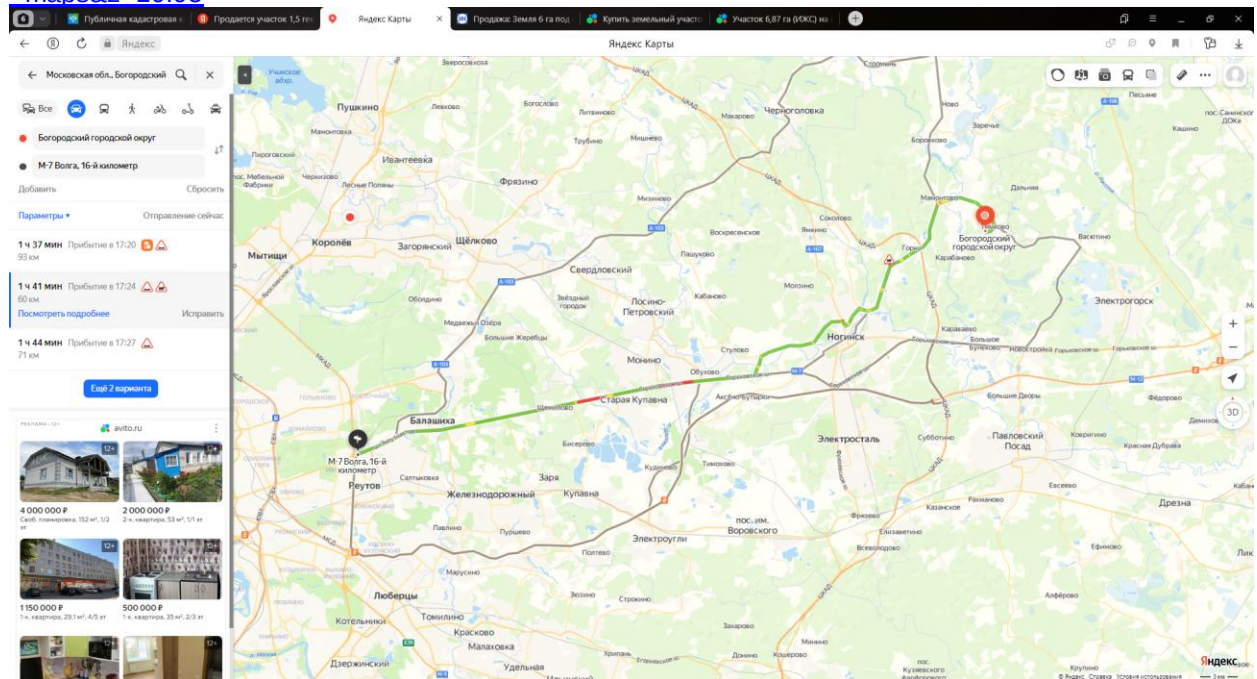
Посмотреть еще раз

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.932096907666995,38.61325201122627/17/@5w3tvvy1m?text=50%3A16%3A0401037%3A2&type=1&opened=50%3A16%3A0401037%3A2>



[https://yandex.ru/maps/?ll=38.317143%2C55.832526&mode=routes&rttext=55.931523%2C38.612128~55.778168%2C37.847512&rt=1&rtt=auto&rui=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=10.95](https://yandex.ru/maps/?ll=38.317143%2C55.832526&mode=routes&rttext=55.931523%2C38.612128~55.778168%2C37.847512&rt=1&rtt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.95)





13. [https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_23ga\\_izhs\\_2599846814](https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_23ga_izhs_2599846814)

Участок 2,3 га (ИЖС) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Авито

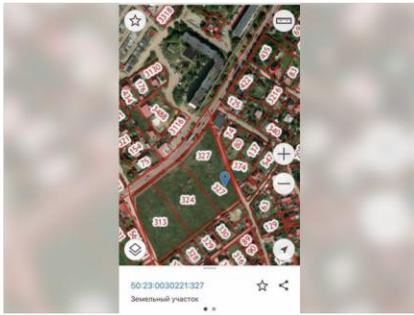
Для бизнеса Авто Про Векансия Помощь Карты Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 2,3 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



50-23-0030221-327  
Земельный участок

**35 000 000 Р**  
152 174 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 966 044-98-17

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Константин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2012  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Панк-карта Tinkoff Black  
Нашбэк до 15% за фастфуд, музыку и развлечения

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн

Сообщения

Об участке  
Площадь: 230 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Участок 2,3 га (ИЖС) на продажу в Раменском | Продажа земельных участков в Раменском | Авито

Для бизнеса Авто Про Векансия Помощь Карты Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 2,3 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



50-23-0030221-327  
Земельный участок

**35 000 000 Р**  
152 174 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 966 044-98-17

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Константин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2012  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн  
Получите 1000 бонусов

Сообщения

Об участке  
Площадь: 230 сот. Расстояние от МКАД: 29 км

Расположение  
Московская область, Раменский г.о., д. Клишева  
Егорьевское шоссе, 29 км

Скрыть карту

Описание  
3 участка ИЖС ровный, под застройку.  
КРТИЖС

№ 2599846814 - 6 ноября в 14:54 - 1188 просмотров (+5 сегодня) Пожаловаться

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9090660152588,37.98040467912536/17/@bs7n7sp3w?text=50%3A23%3A0030221%3A327&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A23%3A0030221%3A327>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0030221:327

**Земельный участок 50:23:0030221:327**  
область Московская, район Раменский, сельское поселение Заболотьевское, д. Клишева, ул. Центральная, участок №158  
Под жилищное строительство

План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги                                                                                                            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                               |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                 |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0030221:327                                                                                                 |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0030221                                                                                                     |
| Адрес:                     | область Московская, район Раменский, сельское поселение Заболотьевское, д. Клишева, ул. Центральная, участок №158 |
| Площадь участка:           | 7 791 кв. м                                                                                                       |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                          |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                                                                                          |
| Разрешённое использование: | Под жилищное строительство                                                                                        |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                             |
| Кадастровая стоимость:     | 31 627 564,5 руб.                                                                                                 |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                                        |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                 |
| дата внесения сведений:    | 28.12.2022                                                                                                        |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                                        |

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.54706044003046,38.2506538160396/18/@5w3tlwcn?text=55.546928%2038.250738&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0030221%3A324>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.546928 38.250738

**Земельный участок 50:23:0030221:324**  
область Московская, район Раменский, сельское поселение Заболотьевское, д. Клишева, ул. Центральная, участок №156  
Под жилищное строительство

План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги                                                                                                            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                               |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                 |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0030221:324                                                                                                 |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0030221                                                                                                     |
| Адрес:                     | область Московская, район Раменский, сельское поселение Заболотьевское, д. Клишева, ул. Центральная, участок №156 |
| Площадь участка:           | 7 790 кв. м                                                                                                       |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                          |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                                                                                          |
| Разрешённое использование: | Под жилищное строительство                                                                                        |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                             |
| Кадастровая стоимость:     | 31 506 810,8 руб.                                                                                                 |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                                        |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                 |
| дата внесения сведений:    | 28.12.2022                                                                                                        |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                                        |



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.54667083998512,38.249952043474714/18/@5w3tlwcn1?text=55.546675%2038.249940&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A30221%3A313>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.546675 38.249940

**Земельный участок 50:23:0030221:313**  
область Московская, район Раменский, с/пос. Заболотьевское, д. Клищева, ул. Центральная, участок №154  
Под жилищное строительство

План 2У → План ЮК →

| Информация                 | Услуги                                                                                                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                   |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                     |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0030221:313                                                                                     |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0030221                                                                                         |
| Адрес:                     | область Московская, район Раменский, с/пос. Заболотьевское, д. Клищева, ул. Центральная, участок №154 |
| Площадь участка:           | 7 791 кв. м                                                                                           |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                              |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                                              |
| Разрешенное использование: | Под жилищное строительство                                                                            |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                 |
| Кадастровая стоимость:     | 31 724 172,9 руб.                                                                                     |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                            |
| дата утверждения:          | -                                                                                                     |
| дата внесения сведений:    | 28.12.2022                                                                                            |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                            |

14. [https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_ga\\_izhs\\_3371625648](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_izhs_3371625648)

Участок 14 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселенный (ИЖС)

### Участок 14 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



91 000 000 ₽  
65 000 ₽ за сотку

8 916 841-88-16

Агентство недвижимости  
«Подмосковные вечера»  
Агентство  
На Авито с ноября 2008

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Сергей

ТИНЬКОФФ  
Если нашли СВОЮ  
Автокредит до 8 000 000 ₽

Об участке

Площадь: 1400 сот. Расстояние от МКАД: 40 км

Сообщения

Участок 14 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

### Расположение

Московская обл., Богородский г.о.  
Щёлковское шоссе, 40 км



91 000 000 ₽  
65 000 ₽ за сотку

8 916 841-88-16

Агентство недвижимости  
«Подмосковные вечера»  
Агентство  
На Авито с ноября 2008

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Сергей

### Описание

Горьковское или Щелковское шоссе 45 км от МКАД, деревня Починки. Земельный массив 14 га.  
Земельный массив 14 га / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне.

Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка.  
Подъездная дорога: асфальт до участка.

Окружающая местность:  
Природа - лес граничит с участком.  
Рядом инфраструктура:

Административная принадлежность: Московская область, Богородский городской округ (Ногинский район).

Шикарное место для строительства коттеджного посёлка. Граничит с лесом.

№ 3371625648 · 17 декабря 2023 · 435 просмотров (+2 сегодня) Показать

Сообщения

**ЦИАН**

Аренда Продажа Новостройки Строительство Ипотека Сервисы ПИК

Недвижимость в Ногинске > Продажа > Продажа земельных участков в Ногинском районе > д. Починки > Горьковское шоссе

Обновлено: 1 янв, 16:14 72 просмотра, 2 за сегодня

[Только на ЦИАН](#)

## Участок, 1 400 сот.

Московская область, Богородский городской округ, Починки деревня На карте  
Горьковское шоссе 45 км от МКАД / Щелковское шоссе 45 км от МКАД

В избранное Сравнить Добавить в подборку Поделиться Показать карту



11 фото

**91 000 000 ₽**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: \_\_\_\_\_ 65 000 В/сот.

**+7 964 792-62-49**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Подмосковные вечера**

Документы проверены

РИЕЛТОР

**Сергей Сапаро**

Полный каталог скидок на новостройки

**Авторский экопосёлок: Эссенс**

Премьерная резиденция из натуральных материалов. Своя инфраструктура. От 57 млн в Рассове

**+7 (495) 748-84-88**

[←](#) [Публичная кадастровая карта](#) [Яндекс Карты](#) [Купить земельный участок](#) [Купить участок 1400 сот](#)

## Купить участок 1400 сот. Московская область, Богородский городской округ, Починки деревня - база ЦИАН, объявление 293936928

Площадь участка  
**1 400 сот.**

Статус участка  
**ИЖС**

Горьковское или Щелковское шоссе 45 км от МКАД, деревня Починки. Земельный массив 14 га. Земельный массив 14 га / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне.

Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: асфальт до участка.

[Узнать больше](#)

**Позвоните автору**

Вам ответят на все вопросы

+7 964 792-62-49

**Об участке**

Площадь: 1 400 сот. Газ: Есть

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

**Общественные коммуникации и удобства**

**91 000 000 Р**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр: 65 000 Р/сот.

**+7 964 792-62-49**

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут

📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Подмосковные вечера**

Документы проверены

РАБОТОДАТЕЛЬ

**Сергей Сапаро**

**Полный каталог скидок на новостройки**

**Авторский экомилос Эссенс**

Преимущества резиденции из натуральных материалов. Своей инфраструктурой. От 27 млн р. Разрешено

**+7 (495) 748-84-88**

Речь о застройщике ООО МОДЕРН, ОГРН 1217700249117, 119421, Москва, Ленинский пр-кт, д. 111 к. 1, эт/пом. 3/26 оф. 216. Разрешено от застройщика

[Перейти на сайт](#)

**Постройте дом на этом участке**

Проекты проверенных строительных компаний

[Оценить сайт](#)

**ЦИАН ипотека**

15. [https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_ga\\_izhs\\_2731390743](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_izhs_2731390743)

Участок 22 га (ИЖС) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Московская область, направления, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

### Участок 22 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



26 400 000 ₽  
12 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 052-45-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Документы проверены  
Эквивалент - 8,41 тонн CO<sub>2</sub>

22 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

Об участке

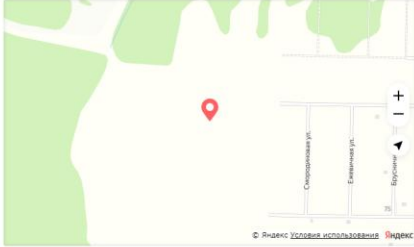
Площадь: 2200 сот. Расстояние от МКАД: 48 км

Сообщения

Участок 22 га (ИЖС) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение  
Рыболовское  
Рязанское шоссе, 48 км

Скрыть карту



26 400 000 ₽  
12 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 916 052-45-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Андрей  
Частное лицо  
На Авито с февраля 2016  
Документы проверены  
Эквивалент - 8,41 тонн CO<sub>2</sub>

22 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Описание

22 га (3 массива по 5,5 га)  
21 земельный участок по 8 соток  
1 массив 3,9 га 50:23:0050373-4809  
Продается одним лотом  
Земля для жилой застройки, застройки культурно-бытового и торгового назначения  
Кадастровые номера:  
1. 50:23:0050373-2222 5,5 га  
2. 50:23:0050373-2221 5,5 га  
3. 50:23:0050373-2225 5,5 га  
Возможен торг!

№ 2731390743 · 3 января в 16:56 · 1506 просмотров (+3 сегодня) Показаться

Сообщения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.34260285294099,38.35575670308562/17/@5w3tlwcne?text=50%3A23%3A0050373%3A2222&type=1&opened=50%3A23%3A50373%3A2222>

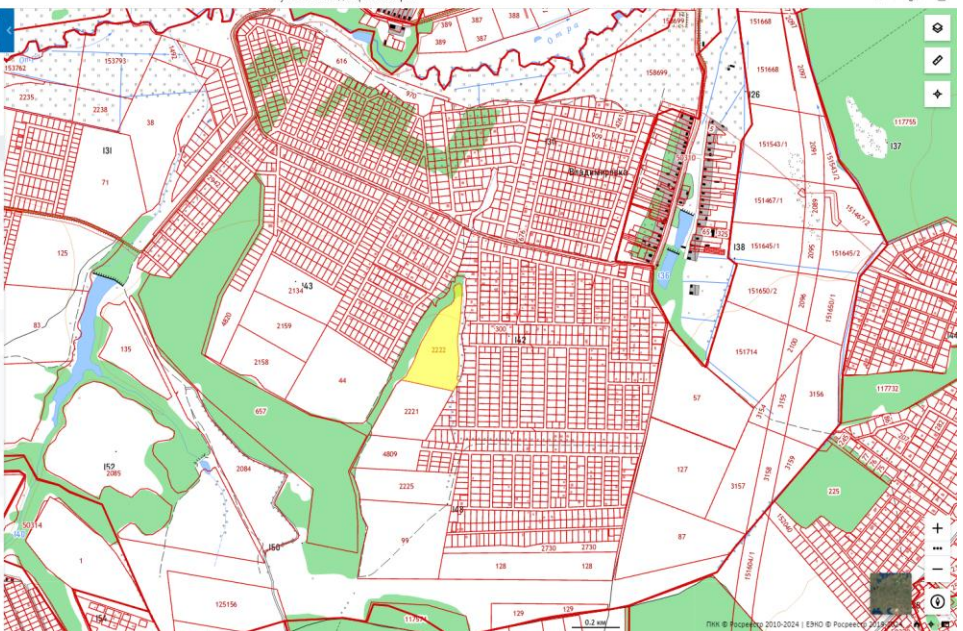
Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0050373:2222

**Земельный участок 50:23:0050373:2222**  
Московская область, р-н Раменский, с/п Рабиловское  
для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного назначения

План 39 → План 38 →

| Информация                 | Услуги                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                                                                                                                 |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0050373:2222                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0050373                                                                                                                                                                                       |
| Адрес:                     | Московская область, р-н Раменский, с/п Рабиловское                                                                                                                                                  |
| Площадь участка:           | 55 750 кв. м                                                                                                                                                                                        |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                                                                                                            |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                            |
| Разрешенное использование: | для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                                                                                                               |
| Кадастровая стоимость:     | 30 685 915 руб.                                                                                                                                                                                     |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                                                                                                   |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                                                                                                                          |



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.341419639226714,38.3547321395793/16/@5w3tlwcni?text=55.339784%2038.354544&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A50373%3A2221>

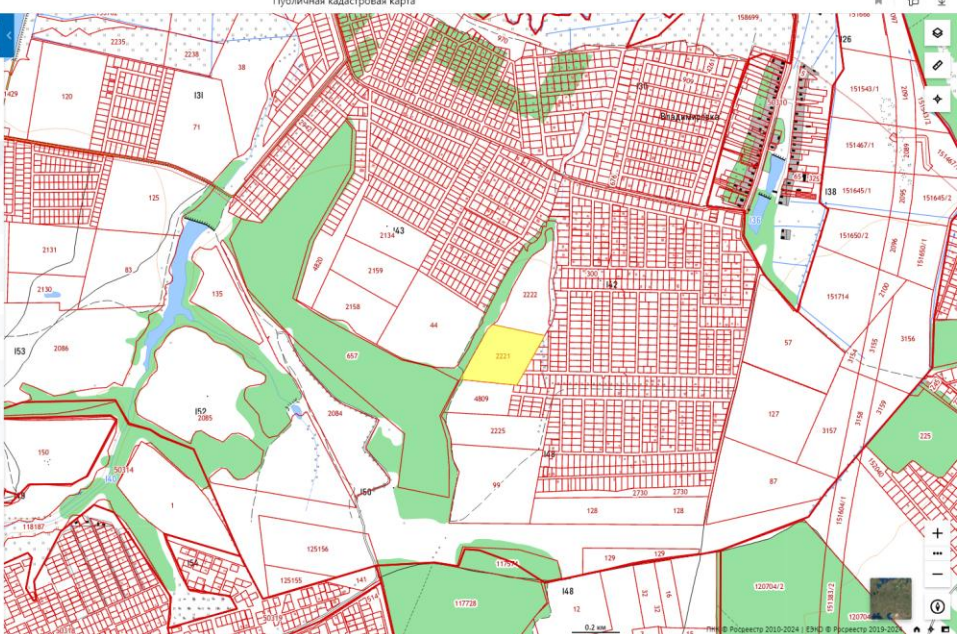
Публичная кадастровая карта

Участки 55.339784 38.354544

**Земельный участок 50:23:0050373:2221**  
Московская область, р-н Раменский, с/п Рабиловское  
для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения

План 39 → План 38 →

| Информация                 | Услуги                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                                                                                                                 |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0050373:2221                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0050373                                                                                                                                                                                       |
| Адрес:                     | Московская область, р-н Раменский, с/п Рабиловское                                                                                                                                                  |
| Площадь участка:           | 55 750 кв. м                                                                                                                                                                                        |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                                                                                                            |
| Категория земель:          | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                            |
| Разрешенное использование: | для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                                                                                                               |
| Кадастровая стоимость:     | 30 685 915 руб.                                                                                                                                                                                     |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                                                                                                   |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                                                                                                                          |



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.33698215671952,38.35391734546413/17/@5w3tlwcn?text=50%3A23%3A0050373%3A2225&type=1&opened=50%3A23%3A0050373%3A2225>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0050373:2225

**Земельный участок 50:23:0050373:2225**  
Московская область, г-н Раменский, с/п Раёболоское  
для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и  
торгового назначения, застройки административными,  
общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного ...

План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                                                                                                                                                                                 |
| Вид:                       | Земельный участок                                                                                                                                                                                   |
| Кадастровый номер:         | 50:23:0050373:2225                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый квартал:       | 50:23:0050373                                                                                                                                                                                       |
| Адрес:                     | Московская область, г-н Раменский, с/п Раёболоское                                                                                                                                                  |
| Площадь участка:           | 55 749 кв. м                                                                                                                                                                                        |
| Статус:                    | Учтенный                                                                                                                                                                                            |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                                                                                                                                                                            |
| Разрешенное использование: | для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения |
| Форма собственности:       | Частная собственность                                                                                                                                                                               |
| Кадастровая стоимость:     | 30 685 364,58 руб.                                                                                                                                                                                  |
| дата определения:          | 01.01.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата утверждения:          | -                                                                                                                                                                                                   |
| дата внесения сведений:    | 25.12.2022                                                                                                                                                                                          |
| дата применения:           | 01.01.2023                                                                                                                                                                                          |



16. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/294893153/>

Продаю участок 200 сот. Московская область, Богородский городской округ, Починки деревня - база ЦИАН, объявление 294893153

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы **ПРИК**

Недвижимость в Ногинске > Продажа > Продажа земельных участков в Ногинском районе > д. Починки > Горьковское шоссе

Обновлено: 1 янв, 16:13 70 просмотров, 0 за сегодня

**Участок, 200 сот.**

Московская область, Богородский городской округ, Починки деревня [На карте](#)  
А/ Горьковское шоссе 45 км от МКАД А/ Щелковское шоссе 45 км от МКАД

В избранное

 10 фото

18 000 000 ₽  
Следить за изменением цены

Цена за метр 90 000 ₽/сот.

+7 964 792-62-49  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Подмосковные вечера**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Сергей Сапарь**

Полный каталог скидок на новостройки



Продаю участок 200 сот. Статус участка ИЖС

Горьковское или Щелковское шоссе 45 км от МКАД, деревня Починки. Участок 2 га.  
Участок 2 га / ИЖС / земли населенных пунктов.

Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка.

Окружающая местность:  
Природа - рядом лес.  
Рядом инфраструктура:

Административная принадлежность: Московская область, Богородский городской округ (Ногинский район).

В продаже на выбор 7 участков по 2 га, все граничат друг с другом.

[Свернуть](#)

**Позвоните автору**  
Вам ответят на все вопросы  
+7 964 792-62-49



**Об участке** **Коммуникации и удобства**

Площадь 200 сот. Газ Есть

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

18 000 000 ₽  
Следить за изменением цены

Цена за метр 90 000 ₽/сот.

+7 964 792-62-49  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Подмосковные вечера**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Сергей Сапарь**

Полный каталог скидок на новостройки



Кухни по цене фабрики - купить! Витакухни. Скидки до 37%

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

### ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 22.03.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:153087                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                   |                         |
| Раздел 1 Лист 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала: 50:15:0000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера: 06.11.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                   |                         |
| Адрес: Московская область, г. Балашиха                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |                   |                         |
| Площадь, м2: 28834 +/- 59                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб: 48353464.64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                   |                         |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                   |                         |
| Категория земель: Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                   |                         |
| Виды разрешенного использования: Застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                   |                         |
| Особые отметки: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                   |                         |
| Получатель выписки: Гогия Станислав Иосифович (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "РЕЗЕРВ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153 |                           |                   |                         |



УПРАВЛЕНИЕ Ф.В.

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         |                   |
|                               | М.П.    |                   |



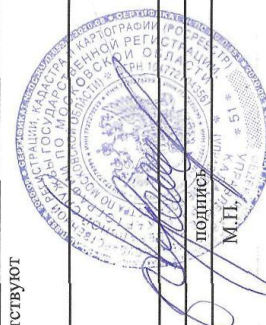
## Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

|                                         |                           |                   |                         |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок                       |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости                |                           |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 2                      | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 22.03.2022г.                            |                           |                   |                         |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:153087 |                           |                   |                         |

|     |                                                                                                                                                       |     |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                    | 1.1 | Закрýтый пассив инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"                                                                |
| 2   | Вид, номер, дата и время государственной регистрации                                                                                                  | 2.1 | Общая долевая собственность<br>50:15:0000000:153087-50/110/2022-3<br>22.03.2022 16:06:29                                                                                                                                                       |
| 4   | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                             |
| 5   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                  |     |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.1 | вид:                                                                                                                                                  |     | Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                       |
|     | дата государственной регистрации:                                                                                                                     |     | 22.03.2022 16:06:29                                                                                                                                                                                                                            |
|     | номер государственной регистрации:                                                                                                                    |     | 50:15:0000000:153087-50/110/2022-4                                                                                                                                                                                                             |
|     | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     |     | Срок действия с 11.10.2019 по 30.11.2025 с 11.10.2019 по 30.11.2025                                                                                                                                                                            |
|     | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              |     | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317                                                                                                                  |
|     | основание государственной регистрации:                                                                                                                |     | Правила доверительного управления Реентным закрытым пассивным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011 |
|     | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                             |
|     | сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  |     | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                             |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |

Лист 3

| Земельный участок                       |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Лист № 2 раздела 2                      | Вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Всего листов раздела 2: 2               | Всего листов выписки: 4                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 22.03.2022г.                            |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер: 50:15:0000000:153087 |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6                                       | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                         |
| 7                                       | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют                                                                                                                                                                                            |
| 8                                       | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| 9                                       | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют                                                                                                                               |
| 10                                      | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |
| 11                                      | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют                                                                                          |



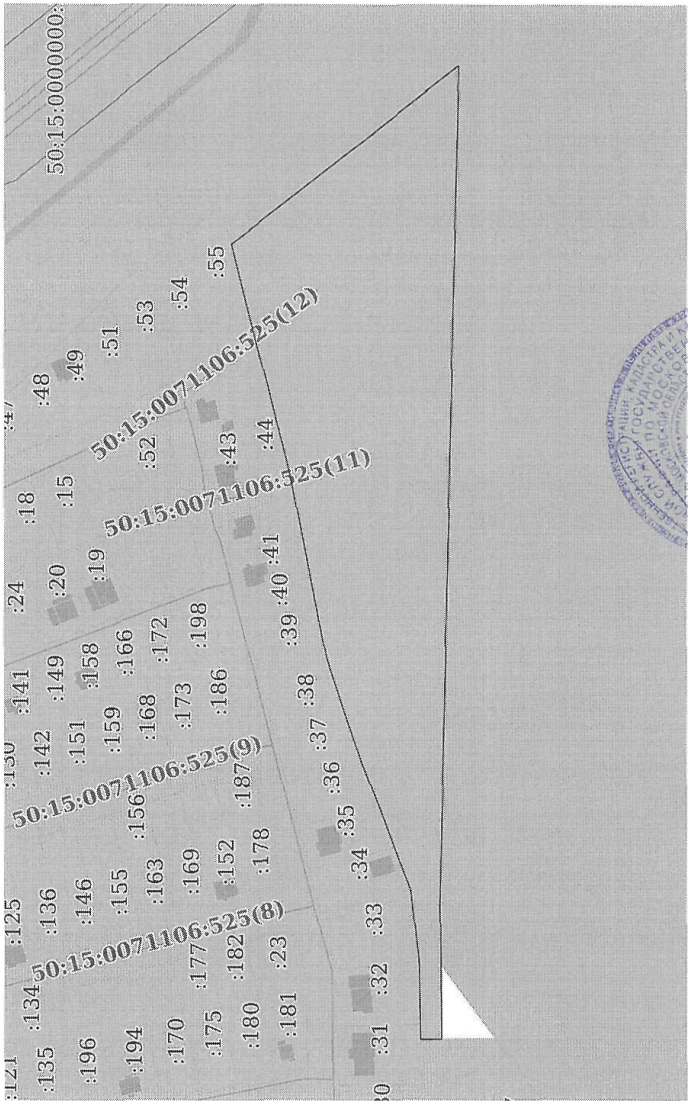
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         |                   |



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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

|                                                                                     |                           |                       |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                   |                           |                       |                         |
| вид объекта недвижимости                                                            |                           |                       |                         |
| Лист № 1 раздела 3                                                                  | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 4 |
| 22.03.2022г.                                                                        |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер:                                                                  |                           | 50:15:0000000:153087  |                         |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                           |                       |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1:3000                                                                      |                           | Условные обозначения: |                         |
| полное наименование должности                                                       |                           | подпись               |                         |
|                                                                                     |                           | М.П.                  |                         |
|                                                                                     |                           | инициалы, фамилия     |                         |







МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,  
мкр. Юбилейный, г. Королёв,  
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № б/н от 14.01.2020

**ВЫПИСКА**  
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций**  
**оценщиков**

|                                                                                                                             |                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование некоммерческой организации                                                                              | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации                                                             | НП «АРМО»                                                                                        |
| Место нахождения некоммерческой организации                                                                                 | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19                                                  |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)                                                  | Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна                                             |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 04.07.2007                                                                                       |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков                    | 0002                                                                                             |

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
отпечатано в 10-и экземплярах  
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Чужмаков Игорь Александрович**

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА  
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной  
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную  
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь  
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и  
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-  
ральным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская  
(Ф.И.О.)



Москва



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -6-, ТЗ № 484











## ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).

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

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Страховщик                         | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»<br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Страхователь                       | Чужмаков Игорь Александрович<br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 23 078023<br>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.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| 5. Страховая сумма. Страховая премия. | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2024 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Срок действия договора             | 6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b><br>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | <p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p> |
| <b>8. Заключительные положения</b>              | <p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Приложения:</b>                              | «Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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



Г.Р.Юрьева  
 М.П.

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





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ  
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.energogarant.ru](http://www.energogarant.ru).  
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик</b>                         | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2. Страхователь</b>                       | <b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b><br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва<br>к/с 30101810345250000266<br>БИК 044583266, ОКПО 73058527<br>Генеральный директор Р.С. Луценко                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>3. Объект страхования:</b>                | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Страховой случай:</b>                  | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;<br>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b> | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Срок действия договора                | <p>6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г.</b></p> <p>6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7. Определение размера страховой выплаты | <p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p> |
| 8. Заключительные положения              | <p>8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.</p> <p>8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Приложения:                              | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

Г.Р.Юрьева  
 М.П.  
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.





В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 160 (Сто шестьдесят) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 44c47d23-1d0d-49ea-8a69-8e338a0dbbdd



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

| Подписи отправителя: |  | Организация, сотрудник                                                                             | Доверенность: рег. номер, период действия и статус | Сертификат: серийный номер, период действия                                                | Дата и время подписания                                             |
|----------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                      |  | Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций"<br>Чужмаков Игорь Александрович | Не приложена при подписании                        | 022AC3990077B051AC453A206B<br>CCB21D1D<br>с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00 | 11.01.2024 12:08 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
|                      |  | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич,<br>Генеральный директор                  | Не требуется для подписания                        | 015198780081B0CCBB445FC0446<br>41BFD90<br>с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00 | 11.01.2024 12:10 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |