Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-443

от 17 июля 2025 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 16 (Шестнадцати) самостоятельных земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 443 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	17 июля 2025 г.
Дата составления отчета:	17 июля 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00;
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	9
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	10
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»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	10
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	10
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	12
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	14
1.11. Методология определения справедливой стоимости	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	19
2.1. Общие положения	19
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	20
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	22
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	44
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	44
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	45
3.1. Общие положения	45
3.2. Анализ рынка недвижимости	45
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	109
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	109
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	111
5.1. Общие положения	111
5.2. Основные понятия оценки	111
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	112
5.4. Согласование результатов оценки	119
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	120
6.1. Выбор подходов и методов оценки	120
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	123
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	159
6.4. Согласование результатов оценки	170
VII. ВЫВОДЫ	171
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	172
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	173
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	208

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 2 из 267

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.

«17» июля 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 443 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 объектов недвижимости – 16 (Шестнадцати) самостоятельных земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектами оценки, представлены ниже:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 3 из 267

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 объектов недвижимости – 16 (Шестнадцати) самостоятельных земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, входящих 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:

157 033 000
(Сто пятьдесят семь миллионов тридцать три тысячи)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 454 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	8 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	21 980 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	30 190 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	9 501 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	18 015 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	11 082 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	10 723 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	10 844 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	10 590 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	10 098 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 978 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	5 080 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	527 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 819 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 598 000

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).

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 4 из 267

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 № 443 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются 16 (Шестнадцать) самостоятельных земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 289 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	8 201 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	21 101 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	26 993 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	9 105 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	17 294 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	10 621 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	10 277 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	10 393 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	10 150 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	9 678 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 819 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	4 870 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	488 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 591 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 308 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 5 из 267

управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0071201:1514	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» по Договору краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. со всеми действующими Дополнительными соглашениями к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0071201:1515	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0071201:1182	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0071201:1293	есть	в аренде у ООО «Кэпитал трейд» по Договору краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. со всеми действующими Дополнительными соглашениями к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
5	50:15:0071201:1403	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
6	50:15:0071201:1368	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
7	50:15:0071201:1369	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
8	50:15:0071201:1370	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
9	50:15:0071201:1372	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
10	50:15:0071201:1373	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
11	50:15:0071201:1374	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
12	50:15:0071201:1399	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
13	50:15:0071201:1400	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
14	50:15:0071201:1402	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
15	50:15:0071201:1405	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
16	50:15:0071201:1407	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 6 из 267

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 17.07.2025 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 17.07.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объектов оценки определяется;

- без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации поселка (электричество, вода, канализация), инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости прав на подключение к газопроводу, включенной в цену предложения (цену Договора купли-продажи) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости заключения сделки (заключение Договора купли продажи) для каждого земельного участка;
- без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 7 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 8 из 267

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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. 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	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 9 из 267

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 № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 10 из 267

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), 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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+4:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 11 из 267

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 12 из 267

(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 объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	не применяется	не использовался	1 454 000	1 454 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	не применяется	8 554 000	не использовался	8 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	не применяется	21 980 000	не использовался	21 980 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	не применяется	не использовался	30 190 000	30 190 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	не применяется	9 501 000	не использовался	9 501 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	не применяется	18 015 000	не использовался	18 015 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	не применяется	11 082 000	не использовался	11 082 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	не применяется	10 723 000	не использовался	10 723 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	не применяется	10 844 000	не использовался	10 844 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	не применяется	10 590 000	не использовался	10 590 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	не применяется	10 098 000	не использовался	10 098 000

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 13 из 267

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	не применяется	1 978 000	не использовался	1 978 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	не применяется	5 080 000	не использовался	5 080 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	не применяется	527 000	не использовался	527 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	не применяется	2 819 000	не использовался	2 819 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	не применяется	3 598 000	не использовался	3 598 000
	Итого					**157 033 000**

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

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).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 14 из 267

деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 15 из 267

(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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 16 из 267

цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+10:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 17 из 267

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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 18 из 267

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Решение об образовании 4 (четырех) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1406	б/н от 06.06.2024 г.	копия
4	Схема раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1406	б/н	копия
5	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на каждый образованный земельный участок из земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1406	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
6	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-170725-01 от 17.07.2025	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 19 из 267

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 16 (Шестнадцать) самостоятельных земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 289 000
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	8 201 000
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	21 101 000
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	26 993 000
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	9 105 000
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	17 294 000
7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	10 621 000
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	10 277 000
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	10 393 000
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	10 150 000
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	9 678 000
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 819 000
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	4 870 000
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	488 000
15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 591 000
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 308 000

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 20 из 267

на каждый оцениваемый земельный участок.

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

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

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

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

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

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

1. Все объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде *доверительного управления*, что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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

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

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

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

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

2. Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514 и 50:15:0071201:1293 имеют ограничения (обременения) права в виде Договора краткосрочной аренды земельных участков. Основные положения Договора краткосрочной аренды земельных участков представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Основные положения Договора краткосрочной аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями от 17.08.2021 г.; от 25.11.2021 г.; от 13.12.2021 г. к нему
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 21 из 267

Наименование показателя	Значение показателя
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд»
Период действия Договора аренды	с 12.12.2022 г. (Дополнительное соглашение от 13.12.2021 г.) на 11 месяцев. При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют (п. 1.2. Договора).
Цель аренды	Для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получения технических условий.
Ежемесячная арендная плата	3 000 руб. с НДС за все земельные участки

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2. При оценке объектов оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514 и 50:15:0071201:1293 учитывается тот факт, что на указанные земельные участки заключен Договор краткосрочной аренды.

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 22 из 267

- 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 оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них 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.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 23 из 267

сервитуты.

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория земель	Разрешенное использование
Все объекты, указанные в задании на оценку		земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

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

В табл. 7 представлено сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 7.

Сопоставление кадастровых номеров земельных участков с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет

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

Генеральный план поселка «Купавна Сити», в состав которого входят оцениваемые объекты, представлен на рис. 1.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 24 из 267

Рис. 1. Генеральный план поселка.

Межевой план поселка «Купавна Сити» с кадастровыми номерами земельных участков представлен на рис. 2.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 25 из 267

Рис. 2. Межевой план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 26 из 267

локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города		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 отличии от любой другой зоны.	I

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 27 из 267

Типовые зоны в пределах города		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

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Таблица 9. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 28 из 267

Типовые зоны в пределах города		код
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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 9. Окончание.

Типовые зоны в пределах города		код
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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Таблица 8.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Сити».
Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.
Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 3, 4).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 29 из 267

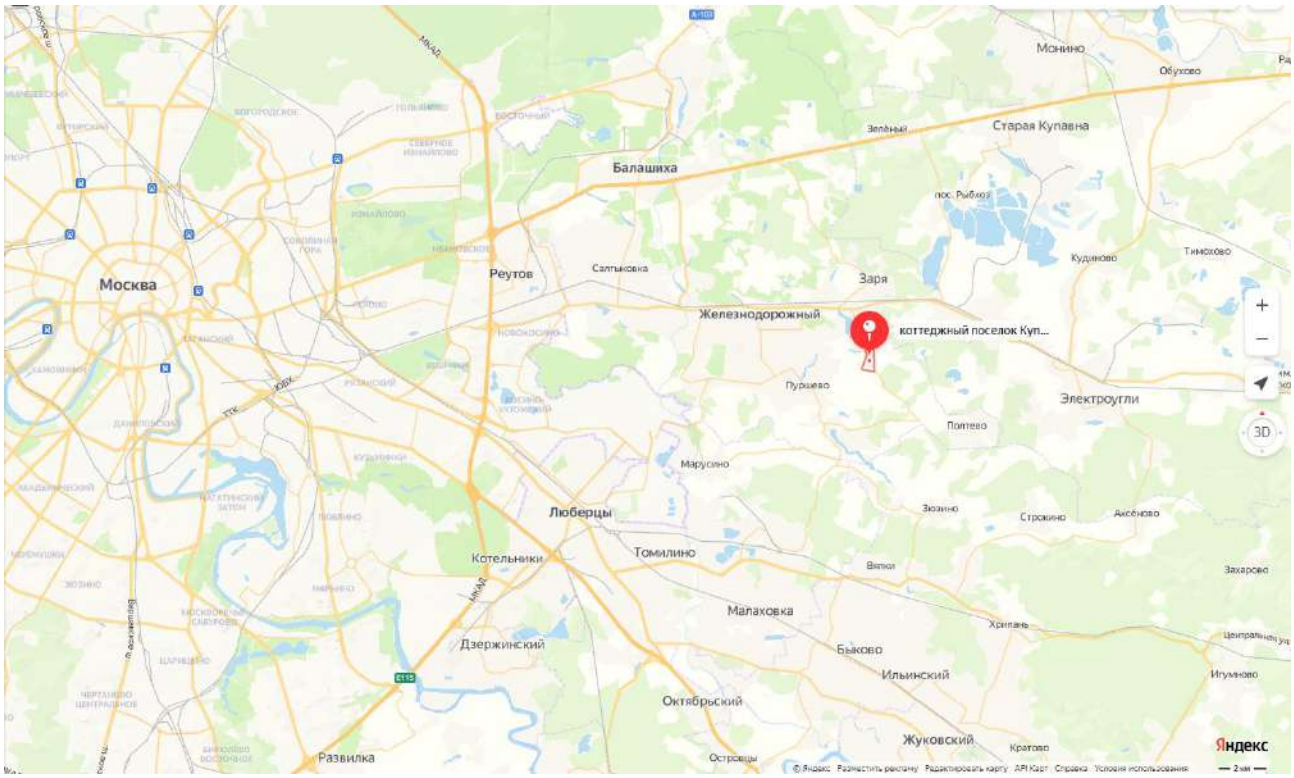


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

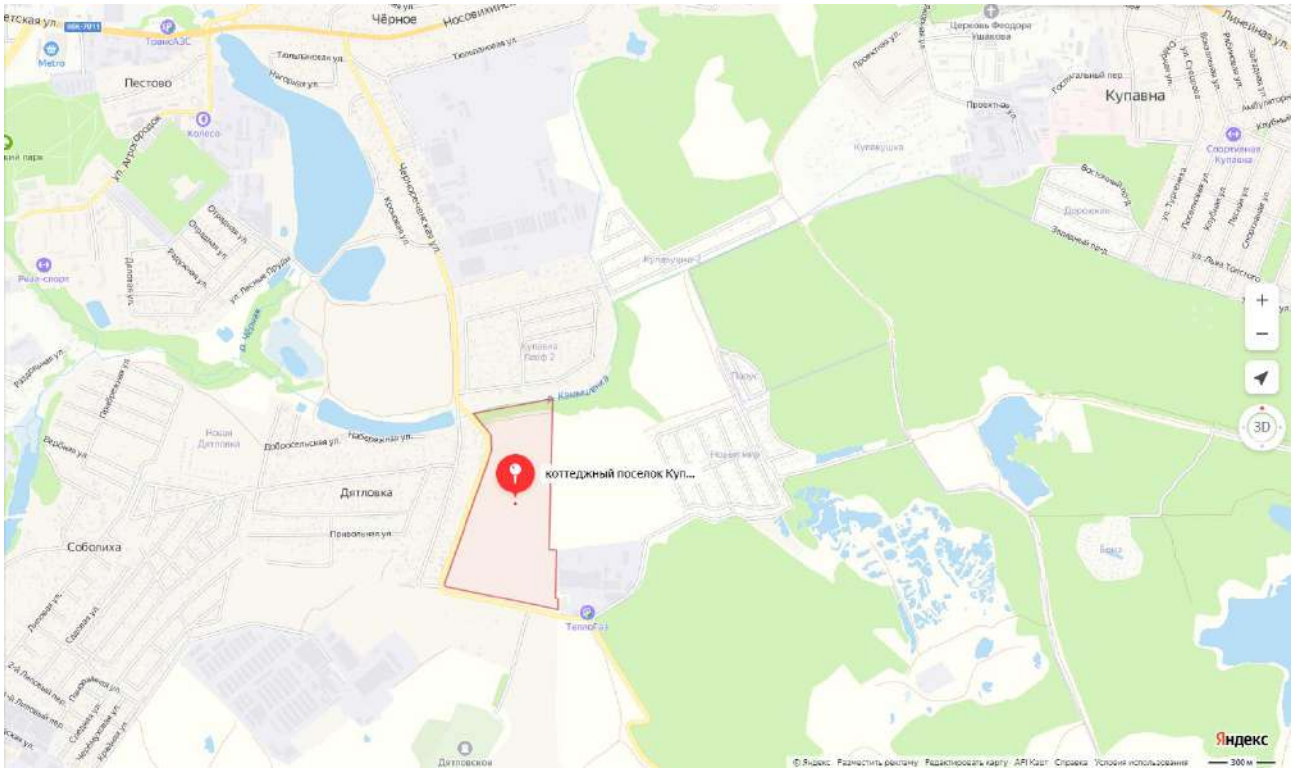


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 9.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- *группа 1* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- *группа 2* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- *группа 3* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- *группа 4* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м».

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 30 из 267

В свою очередь ***группа 1***, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными 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, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

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.

В издании 2025 года «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	**1,00**	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	**1,00**	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	**1,00**	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	**1,00**	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	**1,00**	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	**1,00**	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	**1,00**

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+10:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 31 из 267

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
	10-30	0,74	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
	30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
	50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
	70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
	90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
	110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
	130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
	150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
	>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	
			Обслуживание 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.	

461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 32 из 267

			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов 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.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7
			Земельные участки для размещения объектов 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.	
			Земельные участки для размещения объектов 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.	

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 33 из 267

			Земельные участки для размещения объектов 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.
			Обслуживание 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.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «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, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

Таблица 9.

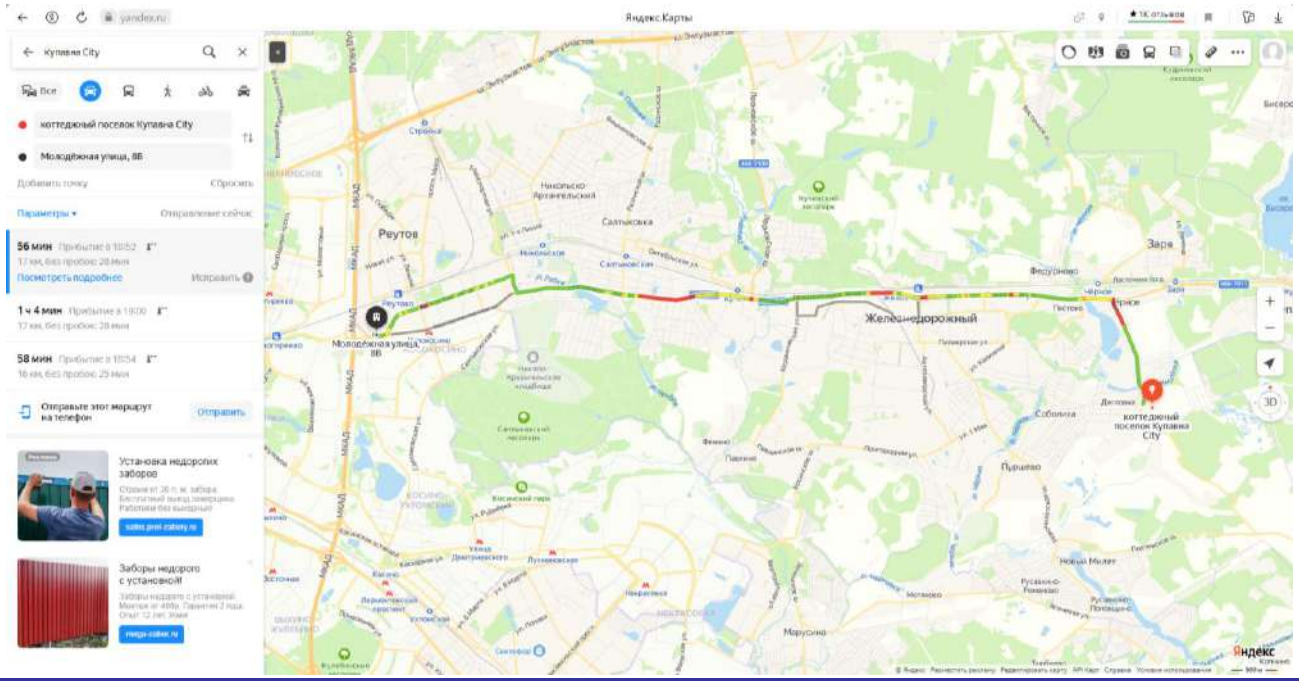
Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 34 из 267

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2

Подтверждение информации об удалении поселка от МКАД



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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 35 из 267

Таблица 10.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 36 из 267

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м (согласно Выписке из ЕГРН	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка и в Выписке из ЕГРН	прилегающая территория к дороге

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

Фотографии КП «Купавна City» представлены на фото 1-54.

Фото 1. Общий вид посёлка

Фото 2. Общий вид посёлка

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 37 из 267

Фото 3. Общий вид посёлка

Фото 4. Общий вид посёлка

Фото 5. Общий вид посёлка

Фото 6. Общий вид посёлка

Фото 7. Общий вид посёлка

Фото 8. Общий вид посёлка

Фото 9. Общий вид посёлка

Фото 10. Общий вид посёлка

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 38 из 267

Фото 11. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1514

Фото 12. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1514

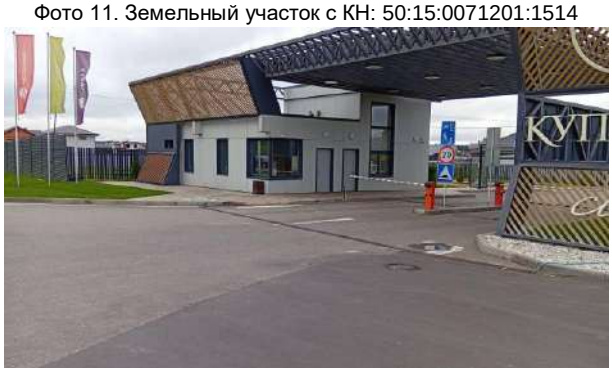


Фото 13. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1514

Фото 14. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1515

Фото 15. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1515

Фото 16. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1182

Фото 17. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1182

Фото 18. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1182

Фото 19. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1293

Фото 20. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1293

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 39 из 267

Фото 21. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1293

Фото 22. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1293

Фото 23. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1403

Фото 24. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1403

Фото 25. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1403

Фото 26. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1403

Фото 27. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1368

Фото 28. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1368

Фото 29. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1368

Фото 30. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1368

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 40 из 267

Фото 31. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1369

Фото 32. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1369

Фото 33. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1369

Фото 34. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1370

Фото 35. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1370

Фото 36. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1370

Фото 37. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1372

Фото 38. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1372

Фото 39. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1373

Фото 40. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1373

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 41 из 267

Фото 41. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1374

Фото 42. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1374

Фото 43. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1399

Фото 44. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1399

Фото 45. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1400

Фото 46. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1400

Фото 47. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1402

Фото 48. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1402

Фото 49. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1402

Фото 50. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1405

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 42 из 267

Фото 51. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1405

Фото 52. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1407

Фото 53. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1407

Фото 54. Земельный участок с КН: 50:15:0071201:1407

Источник: 1. https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/gallery/photos/ 2. Результаты осмотра.

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

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

Таблица 11.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 приведены в табл. 5	для объектов с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293 приведены в табл. 5	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 12.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

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

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/понижающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности и другие характеристики (табл. 13, 14).

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 43 из 267

Таблица 14.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Все объекты, указанные в задании на оценку		нет	в наличии	в наличии

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

2.5. 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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 44 из 267

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 определение 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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 45 из 267

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 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
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	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
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	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	107,4
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	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	109,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	87 952
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	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	417,2
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	294,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источник: 1. http://www.gks.ru (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_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; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf); https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf

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

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

5. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

6. https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 46 из 267

- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам мая 2025 г. (данные за июнь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».

3. Рост **объёма строительных работ** в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.

4. Динамика выпуска продукции **сельского хозяйства** в мае практически не изменилась – рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство **мяса** выросло на +0,2% г/г, **молока** – на +0,7% г/г, **яиц** – на +4,5% г/г.

5. В мае динамика **грузооборота транспорта** составила -0,9% г/г после роста на +2,0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.

6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 47 из 267

Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле . По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г.

Платные услуги населению в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за $, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню *(78,73 руб. за $, в мае 80,46 руб. за $, в апреле 83,30 руб. за $, в марте 86,07 руб. за $, в феврале 92,82 руб. за $, в январе 100,85 руб. за $).*

8. На **рынке труда** в мае уровень **безработицы** обновил исторический минимум и составил – 2,2% рабочей силы.

В апреле 2025 года *(по последним оперативным данным)* рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. **Реальная заработная плата** увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, **номинальная** – на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила **97 375** рублей.

За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной – +3,8% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																		
ВВП	**1,5**	**1,2**	**1,9**	**1,4**	**1,1**	**0,5**	**2,7**	**4,3**	**4,5**	**3,3**	**4,3**	**5,4**	**4,1**	**5,3**	**6,2**	**5,3**	**-0,9**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**1,5**	**1,3**	**1,4**	**1,7**	**1,6**	**1,4**	**2,1**	**-3,2**	**-8,6**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**5,5**	**0,1**	**7,9**	**6,9**	**2,6**	**11,9**	**7,4**	**2,1**	**3,3**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**-3,3**	**-7,6**	**-2,2**	**-2,1**	**-3,0**	**-4,7**	**1,9**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**	**17,3**	**23,2**	**12,9**	**-12,0**	**-16,2**
Суммарный оборот	**2,5**	**2,1**	**2,4**	**2,7**	**1,9**	**2,1**	**4,2**	**7,1**	**5,1**	**6,0**	**7,8**	**9,9**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**-0,6**	**-0,9**	**2,0**	**-1,3**	**-1,0**	**-3,3**	**0,4**	**0,5**	**0,9**	**0,4**	**-0,9**	**1,5**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	**8,7**	-	-	-	**7,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**	**8,7**	**14,4**	**12,8**	**1,6**	**6,7**
Промышленное производство	**1,3**	**1,8**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**10,1**	**9,9/ 9,4[1]**	**10,2**	**10,1**	**10,3**	**10,1**	**9,9**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 48 из 267

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8[2]	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 650[2]	-	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,3[2]	-	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,6	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,4	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																		
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																		
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																		
в % к рабочей силе	2,3	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,2	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.*
[2] *В январе – апреле 2025 г.*

Рис. 5. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**1,3**	**1,8**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-2,7**	**-1,1**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**4,2**	**4,0**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**-1,1**	**-1,6**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.																		
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**-3,3**	**-3,0**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.																		
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**-2,5**	**-6,9**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**	**9,5**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**0,8**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**3,5**	**-0,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 49 из 267

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.																		
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.																		
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_goda.pdf)

О динамике промышленного производства май 2025 года

1. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за пять месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г.

2. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в мае вырос на +4,0% г/г после +3,0% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора наблюдался рост на +3,6% м/м SA. В целом рост выпуска обрабатывающего сектора за пять месяцев 2025 года составил +4,2% г/г.

2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в мае по-прежнему вносит **машиностроительный комплекс**, обеспечив около 80% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Прирост выпуска в мае стал самым высоким с начала года – +18,0% г/г после +8,2% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +13,3% г/г.

Внутри комплекса в мае вдвое увеличились темпы роста выпуска в отрасли **транспортного машиностроения** (+55,4% г/г после +22,9% г/г). Также продолжает расти выпуск в производстве **компьютерной и электронной техники** (+21,1% г/г после +17,3% г/г). В производстве **машин и оборудования, не включённых в другие группировки**, наблюдался рост на +0,7% г/г после -4,9% г/г месяцем ранее.

2.2. Динамика выпуска в **металлургическом комплексе** в мае улучшилась до -0,6% г/г после -3,8% г/г месяцем ранее. По итогам пяти месяцев 2025 года в целом по комплексу рост производства составил +0,3% г/г.

2.3. Выпуск **химического комплекса** в мае составил -0,5% г/г после +3,8% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года рост выпуска комплекса был на уровне +3,5% г/г. При этом **производство лекарственных средств** сохраняет двузначные темпы роста: +11,2% г/г после +18,6% г/г в апреле.

2.4. В пищевой промышленности в мае выпуск составил -1,6% г/г после -0,7% г/г в апреле, а по итогам пяти месяцев 2025 года – -1,1% г/г. В **производстве пищевых продуктов**: -2,8% г/г после -0,6% г/г месяцем ранее, в **производстве напитков** после нескольких месяцев отрицательной динамики выпуск «вышел в плюс»: +3,0% г/г после -0,2% г/г.

2.5. В мае рост выпуска **нефтеперерабатывающего комплекса** составил +1,8% г/г после +2,3% г/г в апреле. По итогам пяти месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,8% г/г.

3. Динамика в **добывающем секторе** в мае практически не изменилась – выпуск составил -1,1% г/г после -1,0% г/г в апреле. При этом с исключением сезонного фактора рост добычи составил +1,2% м/м SA. За пять месяцев 2025 года выпуск в добывающем секторе составил -2,7% г/г. При этом вслед за динамикой металлургического комплекса увеличилась добыча металлических руд – до +3,5% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее.

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 50 из 267

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.																		
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	2,8	6,4	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-3,3	-3,0	-4,2	-2,9	-4,5	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.																		
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,3	-1,3	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-16,9	-12,7	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.																		
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия деятельность	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.																		
химические вещества и химические продукты	2,6	-0,5	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-3,4	-10,1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	**янв.–май.25**	**май.25**	**апр.25**	**I кв. 25**	**мар.25**	**фев.25**	**янв.25**	**2024**	**IV кв. 24**	**III кв. 24**	**II кв. 24**	**I кв. 24**	**2023**	**IV кв. 23**	**III кв. 23**	**II кв. 23**	**I кв. 23**	**2022**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.																		
металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.																		
компьютеры, электроника, оптика	15,6	21,1	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	6,8	2,1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.																		
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,1	-1,6	-3,3	-0,1	-1,4	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/5dc3f41b1d156f9d70be7cc8faea8a57/O%20dinamike%20promyshlennogo%20proizvodstva.%20Maj%202025.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам мая 2025 года (данные за июнь 2025 года по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2025 года представлены в табл. 16.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 51 из 267

Таблица 16.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам мая 2025 года

Наименование показателя	май 2025 г.	В % к		январь - май 2025 г. в % к январю - маю 2024 г.	Справочно		
		маю 2024 г.	апрелю 2025 г.		май 2024 г. в % к		январь - май 2024 г. в % к январю - маю 2023 г.
					маю 2023 г.	апрелю 2024 г.	
Индекс промышленного производства[1]	x	107,6	93,9	106,8	102,9[2]	96,3[2]	113,0[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 359,3	92,3	113,2	99,0	121,8[2]	115,8[2]	122,1[2]
обрабатывающие производства	548 065,2	110,6	100,5	114,9	124,2[2]	100,2[2]	127,2[2]
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	33 091,4	118,1	85,0	109,7	107,4[2]	81,1[2]	106,9[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 100,3	96,0	108,3	106,2	108,4	100,5[2]	111,2[2]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	67 401,9	101,9	103,5	100,7	108,0[3]	94,9[3]	96,1[3]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	706,5	91,3	83,1	129,9	75,9	86,1	89,1
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 110 354,6	91,3	93,5	99,8	117,8	105,2	115,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	394 773,0	98,9	104,4	100,2	109,5	103,1	112,0
Оборот общественного питания, млн рублей	21 043,0	107,1	104,4	103,1	105,8	102,9	111,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	88 296,8	98,9	95,1	102,7	106,1	100,4	106,0
Индекс потребительских цен, %	x	109,5	100,8	109,9	107,3	101,2	107,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 239	73,8	99,6	69,5	50,2	95,8	49,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4]							
номинальная, рублей	111 650,3	119,1	101,3	118,3	118,5	98,4	120,4
реальная	x	108,4	101,1	107,5	111,0	98,0	112,5

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

[2] Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

[4] Данные за апрель 2025 г., апрель 2025 г. к апрелю 2024 г., апрель 2025 г. к марту 2024 г., январь-апрель 2025 г. к январю-апрелю 2024 г. апрель 2024 г. к апрелю 2023 г., марту 2024 г., январь-апрель 2024 г. к январю-апрелю 2023 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-мае%202025%20года».pdf)

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 52 из 267

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 участок (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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 53 из 267

ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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

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

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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

1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни,

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 54 из 267

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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3 пользователь
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 55 из 267

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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 56 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 57 из 267

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)

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 58 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 59 из 267

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

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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

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

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

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

1. Инвестиционные возможности. Владение земельным участком предоставляет возможность использовать его в коммерческих целях, например, для строительства жилого или коммерческого объекта. Это может стать источником дополнительного дохода и вложения капитала.

2. Стабильность и надежность. Владея земельным участком, вы имеете право на его использование в соответствии с законодательством. Это обеспечивает стабильность и надежность, так как собственность на землю является долгосрочным активом.

3. Контроль использования. Собственник земельного участка имеет право контролировать его использование и вносить изменения в виде строительства, развития инфраструктуры или землепользования. Это позволяет расширять возможности участка и увеличивать его стоимость.

Недостатки:

1. Высокие затраты. Приобретение и обслуживание земельного участка требует значительных финансовых затрат. Кроме того, налоги на недвижимость и землю являются дополнительной финансовой нагрузкой на собственника.

2. Ограничения использования. Земельный участок подчиняется законодательству и правилам регулирования землепользования. Это ограничивает возможности владельца в использовании участка, например, в строительстве или разработке. Нарушение этих ограничений может привести к административным или юридическим проблемам.

3. Риски при изменении рыночной ситуации. Собственность на землю может быть зависима от изменения рыночной ситуации, так как стоимость земельных участков может колебаться. Это может создать риски для собственника, особенно при решении о продаже или инвестировании в недвижимость.

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3000
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 60 из 267

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

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

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

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

1. Государство. Как владелец земельных ресурсов, государство играет ключевую роль в управлении и регулировании рынка земельных участков. В Московской области существует специальный орган - Министерство земельных ресурсов и имущества Московской области, которое занимается выделением и продажей земельных участков.

2. Инвесторы. Крупные и малые инвесторы активно участвуют в развитии рынка земельных участков Московской области. Они приобретают земли под строительство жилых и коммерческих объектов, создавая новые инфраструктурные объекты и внося значительные инвестиции в развитие региона.

3. Землевладельцы. Физические и юридические лица, которые являются собственниками земельных участков, также играют важную роль на рынке земли. Они могут продавать и арендовать свои участки, сотрудничать с инвесторами и государственными структурами для реализации различных проектов.

4. Строительные компании. Они активно участвуют в строительстве жилых и коммерческих объектов на земельных участках. Строительные компании выбирают наиболее перспективные участки и реализуют на них свои проекты.

5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки.

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

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены на рис. 8.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 61 из 267

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
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	10	26	16	13	16	24

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 населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки, г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

01.07.2025

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda

Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2024 г. представлены на рис. 9.

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2024 г.

Источник: https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет около 5 месяцев.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 62 из 267

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-7.pdf

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 63 из 267

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше чем за январь-март 2023 года (163 140):

Округа и субъекты РФ	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за период **январь – март**:				
	2023, шт.	2024, шт.	2025, шт.	динамика 25/23	динамика 25/24
Российская Федерация, в т.ч по:	**163 140**	**179 687**	**157 561**	**0,97**	**0,88**
Центральному ФО	52 721	59 762	59 265	1,12	0,99
Северо-Западному ФО	22 333	23 930	19 326	0,87	0,81
Южному ФО	20 771	25 998	19 822	0,95	0,76
Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	4 390	1,11	0,94
Приволжскому ФО	24 333	23 152	21 375	0,88	0,92
В Уральскому ФО	16 365	18 142	14 181	0,87	0,78
Сибирскому ФО	16 237	16 069	10 342	0,64	0,64
Дальневосточному ФО	6 434	7 889	8 860	1,38	1,12

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен обесцениванием денег на фоне мер Правительства Росси по стабилизации экономики.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 64 из 267

недвижимости.

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-7.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.

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 военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 65 из 267

- 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 относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 17.

Таблица 17.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 66 из 267

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

Кроме указанных в табл. 17 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. 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. 18.

Таблица 18.

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
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti» и рядом находящиеся аналогичные поселки)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций и улучшений	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 18 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и сделки (заключенные Договора купли-продажи (ДКП)).

Описание объектов анализа представлено в табл. 19 – 26. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 67 из 267

Таблица 19.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	50:15:0071201:1867	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 2	50:15:0071201:406	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 3	50:15:0071201:562	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	50:15:0071201:1265	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 5	50:15:0071201:1660	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 6	50:15:0080703:121	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 7	50:15:0080703:131	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 8	50:15:0071106:642	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 9	50:15:0071106:687	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 2	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 3	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 4	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)
Объект 5	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Вилладж»)
Объект 6	Московская область, г. Балашиха, южнее д. Дятловка, массив жилой застройки для многодетных семей
Объект 7	Московская область, г. Балашиха, южнее д. Дятловка, массив жилой застройки для многодетных семей
Объект 8	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Полтево Вилладж»)
Объект 9	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Полтево Вилладж»)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 18 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 23 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 23 км от МКАД

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	644,0	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка (ограждений участков нет)	ровный	относительно правильная
Объект 2	1 027,0	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка (ограждений участков нет)	ровный	относительно правильная
Объект 3	605,0	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка (ограждений участков нет)	ровный	относительно правильная
Объект 4	706,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка	ровный	относительно правильная
Объект 5	1 520,0	коммуникации: электричество	ровный	относительно правильная
Объект 6	1 000,0	коммуникации: электричество	ровный	относительно правильная
Объект 7	1 000,0	коммуникации: нет	ровный	относительно правильная
Объект 8	529,0	коммуникации: электричество	ровный	относительно правильная
Объект 9	503,0	коммуникации: электричество	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 68 из 267

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

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 25.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором*	Наличие системы освещения территории*	Наличие охраны территории*
Объект 1	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 2	огорожен с 1-ой стороны	в наличии	в наличии
Объект 3	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 4	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 5	нет	нет	нет
Объект 6	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 7	нет	нет	нет
Объект 8	огорожен с 3-х сторон	нет	нет
Объект 9	нет	нет	нет

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 27.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	644,0	4 900 000	7 609	оферта
Объект 2	1 027,0	7 450 000	7 254	оферта
Объект 3	605,0	4 900 000	8 099	оферта
Объект 4	706,0	6 800 000	9 632	оферта
Объект 5	1 520,0	9 000 000	5 921	оферта
Объект 6	1 000,0	6 500 000	6 500	оферта
Объект 7	1 000,0	5 000 000	5 000	оферта
Объект 8	529,0	3 300 000	6 238	оферта
Объект 9	503,0	3 600 000	7 157	оферта
		мин	5 000	
		макс	9 632	
		среднее	7 046	
		медиана	7 157	
		стандартное отклонение	1 350	

ДКП – Договор купли продажи

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

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 000 руб./кв. м до 9 632 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят дополнительные затраты (платежи).

Для земельных участков, расположенных в КП «Купавна Сити»:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

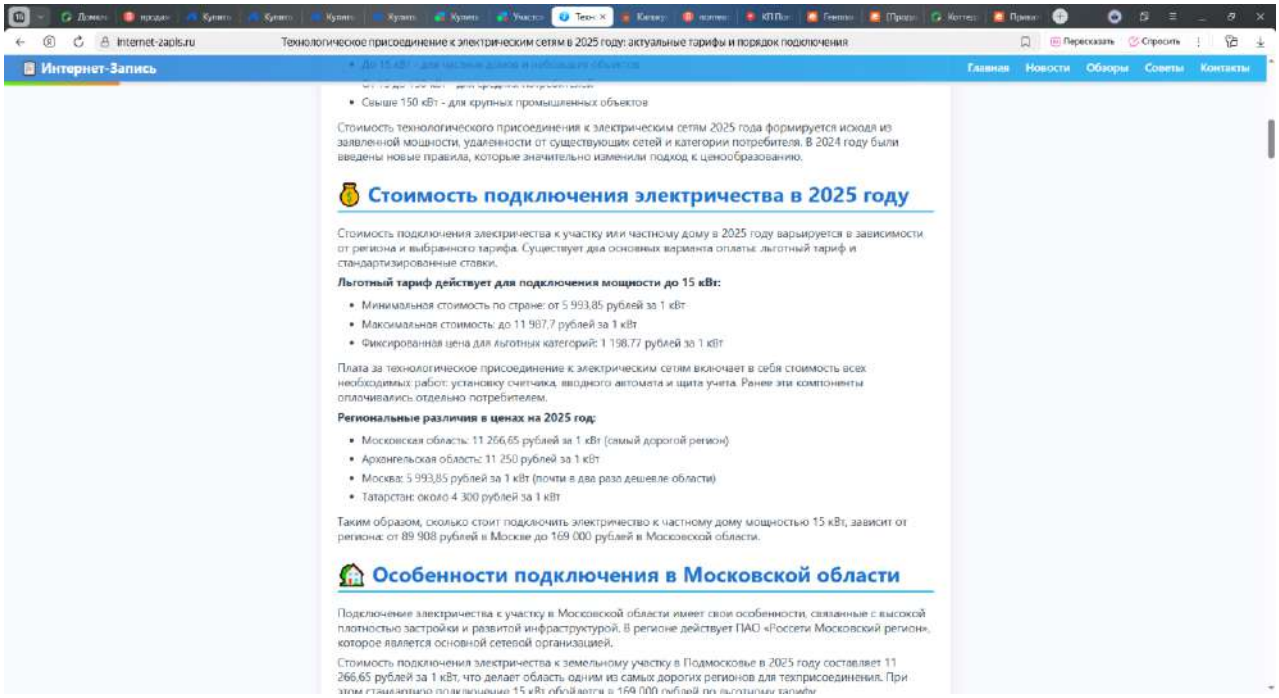
Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость дополнительных затрат/платежей (услуг по заключению сделки, инфраструктуры и подключения к коммуникациям посёлка) для каждого

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 69 из 267

отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Купавна Лайф-2» 375 000 руб.;
- в КП «Полтево Вилладж» 250 000 руб.

Стоимость подключения к электричеству земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, южнее д. Дятловка, массив жилой застройки для многодетных семей, определялась на основе данных, представленных на сайте: https://internet-zapis.ru/mosreg/tehnologicheskoe-prisoedinenie-k-elektricheskim-setyam-aktualnye-tarify-i-poryadok-podklyucheniya:



и составляет 11 266,65 руб./кВт, что эквивалентно 169 000 руб. за 15 кВт.

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость дополнительных затрат, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 900 000	375 000	4 525 000	7 026
Объект 2	7 450 000	375 000	7 075 000	6 889
Объект 3	4 900 000	375 000	4 525 000	7 479
Объект 4	6 800 000	910 000	5 890 000	8 343
Объект 5	9 000 000	169 000	8 831 000	5 810
Объект 6	6 500 000	169 000	6 331 000	6 331
Объект 7	5 000 000	0	5 000 000	5 000
Объект 8	3 300 000	250 000	3 050 000	5 766
Объект 9	3 600 000	250 000	3 350 000	6 660
			мин	5 000
			макс	8 343
			среднее	6 589
			медиана	6 660
			стандартное отклонение	1 002
			вариация (отношение СКО к среднему значению)	15,2%

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

Анализ данных представленных в табл. 28, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 000 руб./кв. м до 8 343 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости дополнительных затрат.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+10:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 70 из 267

Коэффициент вариации[2], который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют средний разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 29).

Таблица 29.

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.

[2] https://studfile.net/preview/5316293/page:3/

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3008
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 71 из 267

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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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.:

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

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).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 72 из 267

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферты	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, но имеются участки, отведенные под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti», КП «Купавна Лайф-2», КП «Купавна Вилладж», КП «Полтево Вилладж», массив жилой застройки для многодетных семей)*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00, 314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 73 из 267

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				сопоставимых объектов невозможно	требуется.
- удаление от МКАД, км	17	представлено в табл. 21	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 659 до 6 792 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»; «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»)	от 503 до 1 520 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	представлено в табл. 22	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная); вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) для участков, отведенных под дорожную инфраструктуру	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлены в табл. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 74 из 267

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
недвижимостью				фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- наличие ограждения	*нет*	*представлено в табл. 26*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие системы освещения территории	*в наличии*	*представлено в табл. 26*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- наличие охраны территории	*в наличии*	*представлено в табл. 26*	*Отличия существенные, требуется корректировка*	*Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Данные представленные в табл. 30 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельных участков, отведенных под дорожную инфраструктуру и КПП);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций и улучшений (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие ограждения (другая характеристика);
- наличие системы освещения территории (другая характеристика);
- наличие охраны территории (другая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 9 объектов. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых 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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+1208,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 75 из 267

на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
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	0,78	0,76	0,80
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,79	0,84

Таблица 12. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,83
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

Таблица 19. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90

Таблица 19. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,73	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,91	0,84	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,67	0,91

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 76 из 267

Таблица 20. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,64	0,81

Таблица 20. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,68	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,73	0,87
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,83	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,82	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,68	0,86

Таблица 22. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,79	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85

Таблица 21. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,69	0,86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,87
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,74	0,88

Таблица 21. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,90	0,85	0,95
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,81	0,73	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,87

Таблица 23. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,71	0,85
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 77 из 267

Таблица 22. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,69	0,85
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,84	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,76	0,90
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	0,92
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,81	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,71	0,88

Таблица 23. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,83	0,94
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,72	0,86

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 32).

Таблица 32.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,94	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,98	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,66	0,95	0,80
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	0,81
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,62	0,77	0,70
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,40	0,31

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3868-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 78 из 267

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 - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов-оценщиков, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 355. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,4%	6,2%	14,6%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,4%	4,4%	12,4%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	12,6%	7,3%	17,9%
4. Земельные участки под жилую застройку	7,9%	3,7%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,2%	7,1%	17,4%

Таблица 356. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	6,0%	14,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6%	12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,6%	19,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,4%	4,2%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,1%	8,0%	18,3%

Таблица 357. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,8%	6,2%	15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,4%	5,2%	13,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,9%	8,9%	19,0%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	4,7%	13,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,4%	8,5%	18,2%

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 79 из 267

Таблица 358. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,0%	5,8%	14,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,6%	4,6%	12,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,0%	7,7%	18,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	4,1%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,3%	17,6%

Таблица 359. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	9,6%	5,4%	13,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,7%	4,8%	12,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	7,9%	18,5%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,6%	4,4%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	7,2%	17,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 369. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,2%	11,7%	12,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,4%	10,9%	12,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,3%	13,4%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	8,8%	10,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,4%	14,6%	16,2%

Таблица 371. Значение «Скидки на торг». Данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	9,1%	16,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,3%	12,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,7%	11,3%	20,1%

Таблица 372. Значение «Скидки на торг». Данные по Московской области, и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 373. Значение «Скидки на торг». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	8,2%	15,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9%	18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	6,0%	12,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,5%	11,1%	19,9%

Таблица 374. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург), и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,9%	15,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,1%	7,4%	14,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,2%	9,2%	17,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,9%	6,9%	13,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,1%	10,8%	19,5%

Таблица 375. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,4%	8,7%	16,1%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,0%	7,4%	14,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,7%	9,7%	17,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	10,7%	19,4%

Таблица 376. Значение «Скидки на торг». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,7%	9,0%	16,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0%	15,2%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,7%	10,7%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,4%	6,4%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,9%	11,5%	20,3%

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3000
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 80 из 267

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Пользователь: ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 81 из 267

2.4.3. Исследования, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельхозпродукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствуют наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учётом уточнения от 02.05.2023 года):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3876-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 37.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 82 из 267

Таблица 37.

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

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55

Таблица 20. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,73	0,98
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49	0,68
Прочие населенные пункты	0,45	0,35	0,55
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,78	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,69	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,60

Таблица 21. Значения территориальных коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,78	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,55	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,61

Таблица 14. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63	0,69
Прочие населенные пункты	0,54	0,50	0,59

Таблица 20. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,93
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,60
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,65	0,56	0,74
Прочие населенные пункты	0,52	0,41	0,63

Таблица 21. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,79	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,55	0,73
Прочие населенные пункты	0,52	0,42	0,61
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,81	0,95
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,78	0,69	0,88
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,77
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,64

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 83 из 267

Таблица 22. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,61

Таблица 22. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,76	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,54	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,41	0,60
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,54	0,72
Прочие населенные пункты	0,54	0,44	0,64

Таблица 23. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49	0,68
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,89
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,50	0,67
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,59

Таблица 23. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,81
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,53	0,43	0,62
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,58	0,76
Прочие населенные пункты	0,56	0,45	0,67

Таблица 24. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63	0,83
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53	0,72
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,68	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,60

Таблица 24. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,77	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,68	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,53	0,71
Прочие населенные пункты	0,49	0,40	0,58
Земельные участки под объекты рекреации			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,78	0,93
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,67	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,68	0,58	0,77
Прочие населенные пункты	0,55	0,45	0,66

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 38.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 84 из 267

Таблица 38.

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

Таблица 108 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86	0,90
Зоны автомагистралей	0,85	0,83	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Окраины города, промзоны	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90	0,92
Зоны автомагистралей	0,81	0,79	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71	0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74	0,80
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89	0,92
Зоны автомагистралей	0,76	0,74	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75	0,80

Таблица 109 Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80	0,95
Зоны автомагистралей	0,85	0,78	0,93
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68	0,84
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,74	0,65	0,83
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,96
Зоны автомагистралей	0,76	0,69	0,84
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,85

Таблица 113. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов[37].

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,85	1,00
Зоны автомагистралей	0,81	0,73	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,71	0,88
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70	0,85
Окраины города, промзоны	0,67	0,58	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85	0,97
Зоны автомагистралей	0,81	0,74	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,71	0,63	0,79
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,72	0,64	0,80
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,94	0,88	0,99
Зоны автомагистралей	0,70	0,62	0,77
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,67	0,81

Таблица 114. Значения территориальных коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,87	0,79	0,95
Зоны автомагистралей	0,86	0,78	0,94
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,86	0,98
Зоны автомагистралей	0,82	0,75	0,89
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,64	0,80
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,67	0,84
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,94
Зоны автомагистралей	0,78	0,71	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,85

Таблица 115. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77	0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,64	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84	0,96
Зоны автомагистралей	0,80	0,71	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,63	0,81
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84	0,96
Зоны автомагистралей	0,74	0,65	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,71	0,86

Таблица 116. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,78	0,94
Зоны автомагистралей	0,84	0,77	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,75	0,66	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,83	0,95
Зоны автомагистралей	0,80	0,73	0,88
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66	0,82
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,66	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,94
Зоны автомагистралей	0,77	0,70	0,85
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70	0,85
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,68	0,83

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 85 из 267

Таблица 117. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77	0,94
Зоны автомагистралей	0,83	0,74	0,92
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69	0,84
Окраины города, промзоны	0,72	0,63	0,82
Земельные участки под коммерческую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,86	0,99
Зоны автомагистралей	0,83	0,76	0,90
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67	0,83
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70	0,87
Земельные участки под жилую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,87	0,95
Зоны автомагистралей	0,81	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73	0,86
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для удельных цен земельных участков, расположенных в Московской области:

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км / объект оценки	аналог: <10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,59	1,98							
10-20	0,63	1,00	1,24	1,42	1,58	1,72	1,84	1,95		
20 - 30	0,51	0,81	1,00	1,14	1,27	1,38	1,48	1,57	1,66	1,74
30 - 40		0,70	0,87	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,45	1,52
40 - 50		0,63	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30	1,37
50 - 60		0,58	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26
60 - 70		0,54	0,67	0,77	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
70 - 80		0,51	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
80 - 90			0,60	0,69	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05
>90			0,58	0,66	0,73	0,80	0,85	0,91	0,95	1,00

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Расстояние до МКАД, км / объект оценки	аналог: <10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,44	1,71	1,92						
10-20	0,69	1,00	1,19	1,33	1,44	1,54	1,63	1,71	1,78	1,85
20 - 30	0,58	0,84	1,00	1,12	1,22	1,30	1,38	1,44	1,50	1,56
30 - 40	0,52	0,75	0,89	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,34	1,40
40 - 50		0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,28
50 - 60		0,65	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
60 - 70		0,61	0,73	0,81	0,88	0,95	1,00	1,05	1,09	1,14
70 - 80		0,58	0,69	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
80 - 90		0,56	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
>90		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Расстояние до МКАД, км / объект оценки	аналог: <10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,79								
10-20	0,56	1,00	1,31	1,56	1,78	1,98				
20 - 30		0,76	1,00	1,19	1,36	1,52	1,65	1,78	1,90	
30 - 40		0,64	0,84	1,00	1,14	1,27	1,39	1,49	1,60	1,69
40 - 50		0,56	0,73	0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48
50 - 60		0,50	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33
60 - 70			0,60	0,72	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
70 - 80			0,56	0,67	0,76	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
80 - 90			0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
>90				0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области[12].

Расстояние до МКАД, км / объект оценки	аналог: <10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,54	1,89							
10-20	0,65	1,00	1,22	1,40	1,54	1,67	1,78	1,89	1,98	
20 - 30	0,53	0,82	1,00	1,14	1,26	1,36	1,46	1,54	1,62	1,69
30 - 40		0,72	0,88	1,00	1,10	1,19	1,28	1,35	1,42	1,48
40 - 50		0,65	0,79	0,91	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,34
50 - 60		0,60	0,73	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
60 - 70		0,56	0,68	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16
70 - 80		0,53	0,65	0,74	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,10
80 - 90		0,50	0,62	0,70	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04
>90			0,59	0,67	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00

[12] Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 86 из 267

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. 40.

Таблица 40.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Таблица 82. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам[39].

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,31	1,56	1,77	1,92						
50-100	0,76	1,00	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83	1,88
100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54	1,58
200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,61	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,56	0,67	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,65	0,74	0,80	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,53	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 83. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,42	1,74		
1-2,5	0,70	1,00	1,22	1,49	1,71
2,5-5	0,58	0,82	1,00	1,22	1,39
5-10		0,67	0,82	1,00	1,15
>10		0,59	0,72	0,87	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Москва и Московской области

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам[40].

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93					
50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71
100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47
200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32
300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23
400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
800-900		0,60	0,69	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00

Таблица 87. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,28	1,55	1,83	2,00
1-2,5	0,78	1,00	1,21	1,43	1,56
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,29
5-10	0,55	0,70	0,85	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00

Таблица 84. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,34	1,61	1,85							
50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,53	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92	1,98
100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,33	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64
200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29	1,33	1,39	1,43
300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,19	1,22	1,28	1,31
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,23
500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,08	1,13	1,16
600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,03	1,08	1,11
700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05	1,07
800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
10-30	0,80	1,00	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
30-50	0,72	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
50-70	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,03
>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00

Таблица 88. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,34	1,60	1,81	1,98						
50-100	0,75	1,00	1,19	1,35	1,48	1,57	1,63	1,71	1,75	1,83	1,87
100-200	0,63	0,84	1,00	1,14	1,24	1,32	1,37	1,43	1,47	1,53	1,57
200-300	0,55	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,29	1,35	1,39
300-400	0,51	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,24	1,27
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,20
500-600		0,61	0,73	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,07	1,12	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07
800-900		0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,53	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,98	1,00

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
10-30	0,74	1,00	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,53	1,57
30-50	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
50-70	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,13
110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09
130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06
150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04
>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, г. Санкт-Петербург

Таблица 90. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки по всем сегментам[41].

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,43	1,79								
50-100	0,70	1,00	1,25	1,48	1,65	1,79	1,91				
100-200	0,56	0,80	1,00	1,18	1,32	1,43	1,52	1,61	1,68	1,75	1,82
200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,43	1,49	1,54
300-400		0,61	0,76	0,90	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,33	1,38
400-500		0,56	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,27
500-600		0,52	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19
600-700		0,50	0,62	0,73	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
700-800			0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900			0,57	0,67	0,75	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
>900			0,55	0,65	0,72	0,78	0,84	0,88	0,93	0,96	1,00

Таблица 91. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,45	1,81		
1-2,5	0,69	1,00	1,25	1,53	1,77
2,5-5	0,55	0,80	1,00	1,23	1,42
5-10		0,65	0,82	1,00	1,16
>10		0,57	0,71	0,86	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург)

Таблица 94. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам [42].

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,36	1,64	1,88							
50-100	0,74	1,00	1,21	1,38	1,50	1,60	1,68	1,75	1,81	1,87	1,92
100-200	0,61	0,83	1,00	1,14	1,24	1,33	1,39	1,45	1,49	1,55	1,59
200-300	0,53	0,72	0,87	1,00	1,09	1,16	1,22	1,27	1,31	1,35	1,39
300-400		0,66	0,80	0,92	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,24	1,28
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17	1,20
500-600		0,59	0,72	0,82	0,89	0,95	1,00	1,05	1,07	1,11	1,14
600-700		0,57	0,69	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09
700-800		0,55	0,67	0,77	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,06
800-900		0,53	0,65	0,74	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,03
>900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

Таблица 95. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,29	1,54	1,82	
1-2,5	0,78	1,00	1,20	1,42	1,57
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18	1,31
5-10	0,55	0,71	0,85	1,00	1,11
>10	0,50	0,64	0,76	0,90	1,00

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

Таблица 98. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,31	1,49	1,63	1,71	1,80	1,86	1,90	1,97		
10-30	0,77	1,00	1,14	1,25	1,31	1,37	1,42	1,45	1,51	1,54	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32	1,35	
50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24	
70-90	0,58	0,76	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18	
90-110	0,56	0,73	0,83	0,91	0,95	1,00	1,04	1,06	1,10	1,12	
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,02	1,06	1,08	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06	
150-170	0,51	0,66	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	
>170	0,50	0,65	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00	

Таблица 92. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,40	1,73								
50-100	0,71	1,00	1,23	1,44	1,58	1,69	1,81	1,91	1,97		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,37	1,47	1,55	1,60	1,68	1,73
200-300	0,50	0,69	0,86	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,37	1,44	1,49
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,07	1,15	1,21	1,25	1,32	1,36
400-500		0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,17	1,23	1,26
500-600		0,55	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18
600-700		0,52	0,65	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,09	1,12
700-800		0,51	0,63	0,73	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00	1,05	1,08
800-900			0,60	0,69	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	1,00	1,03
>900			0,58	0,67	0,74	0,79	0,85	0,89	0,92	0,97	1,00

Таблица 93. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Санкт-Петербургу. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,58	1,98							
10-30	0,63	1,00	1,25	1,42	1,56	1,69	1,78	1,89	1,95	
30-50	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,51	1,56	1,65
50-70		0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,33	1,37	1,45
70-90		0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	1,32
90-110		0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16	1,23
110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16
130-150		0,53	0,66	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10
150-170		0,51	0,64	0,73	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	1,06
>170			0,61	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00

Таблица 96. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,49	1,90								
50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,68	1,82	1,93				
100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,60	1,66	1,72	1,78
200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45	1,50
300-400		0,60	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,26	1,31	1,35
400-500		0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600		0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
600-700			0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11
700-800			0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,58	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

Таблица 97. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,19	1,30	1,37	1,43	1,47	1,50	1,53	1,56	1,59
10-30	0,84	1,00	1,09	1,15	1,19	1,23	1,26	1,28	1,30	1,33
30-50	0,77	0,92	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19	1,22
50-70	0,73	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,16
70-90	0,70	0,84	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11
90-110	0,68	0,81	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08
110-130	0,67	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06
130-150	0,65	0,78	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
150-170	0,64	0,77	0,84	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
>170	0,63	0,75	0,82	0,87	0,90	0,92	0,95	0,96	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Таблица 99. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам[43].

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,48	1,82								
50-100	0,68	1,00	1,24	1,42	1,57	1,68	1,77	1,85	1,91	1,96	
100-200	0,55	0,81	1,00	1,14	1,26	1,35	1,42	1,49	1,54	1,58	1,62
200-300		0,70	0,87	1,00	1,10	1,18	1,25	1,30	1,34	1,38	1,42
300-400		0,64	0,79	0,91	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,29
400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,57	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
600-700		0,54	0,67	0,77	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09
700-800		0,52	0,65	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,51	0,63	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,50	0,62	0,70	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

Таблица 100. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,32	1,61	1,91	
1-2,5	0,76	1,00	1,22	1,45	1,60
2,5-5	0,62	0,82	1,00	1,19	1,31
5-10	0,52	0,69	0,84	1,00	1,10
>10		0,63	0,77	0,91	1,00

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 88 из 267

Таблица 101. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,20	1,51	1,70	1,83	1,94					
	50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74	1,78
	100-200	0,66	0,86	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49	1,53
	200-300	0,59	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32	1,36
	300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23	1,26
	400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19
	500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
	600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,04	1,07	1,09
	700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
	800-900		0,58	0,67	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
	>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Таблица 102. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам[44].

Площадь, сот.	аналог	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,46	1,80								
	50-100	0,69	1,00	1,23	1,41	1,55	1,66	1,74	1,82	1,88	1,93	1,98
	100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,56	1,60
	200-300		0,71	0,88	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,37	1,40
	300-400		0,65	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24	1,28
	400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,19
	500-600		0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
	600-700		0,55	0,68	0,77	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09
	700-800		0,53	0,66	0,75	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05
	800-900		0,52	0,64	0,73	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	>900		0,51	0,62	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

Таблица 103. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,33	1,58	1,84	
	1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,39	1,56
	2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,31
	5-10	0,54	0,72	0,86	1,00	1,12
	>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Таблица 104. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,45	1,81								
	50-100	0,69	1,00	1,25	1,47	1,64	1,78	1,88	1,99			
	100-200	0,55	0,80	1,00	1,18	1,32	1,42	1,51	1,59	1,68	1,74	1,80
	200-300		0,68	0,85	1,00	1,12	1,21	1,28	1,35	1,43	1,48	1,53
	300-400		0,61	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,32	1,36
	400-500		0,56	0,70	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22	1,26
	500-600		0,53	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12	1,16	1,19
	600-700		0,50	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09	1,13
	700-800			0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,03	1,07
	800-900			0,57	0,68	0,76	0,82	0,87	0,91	0,97	1,00	1,03
	>900			0,56	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Данные 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.

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. 41.

Таблица 41.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]							
Площадь, кв.м		аналог <1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	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
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	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
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

[5] 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
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог <1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог <1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 89 из 267

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	**1,00**	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	**1,00**

Таблица 39

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

Таблица 40

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

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	**1,00**	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	**1,00**

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,40	1,56	1,63
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,28	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	**1,00**	1,04
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	**1,00**

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках					
Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	**1,00**	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	**1,00**

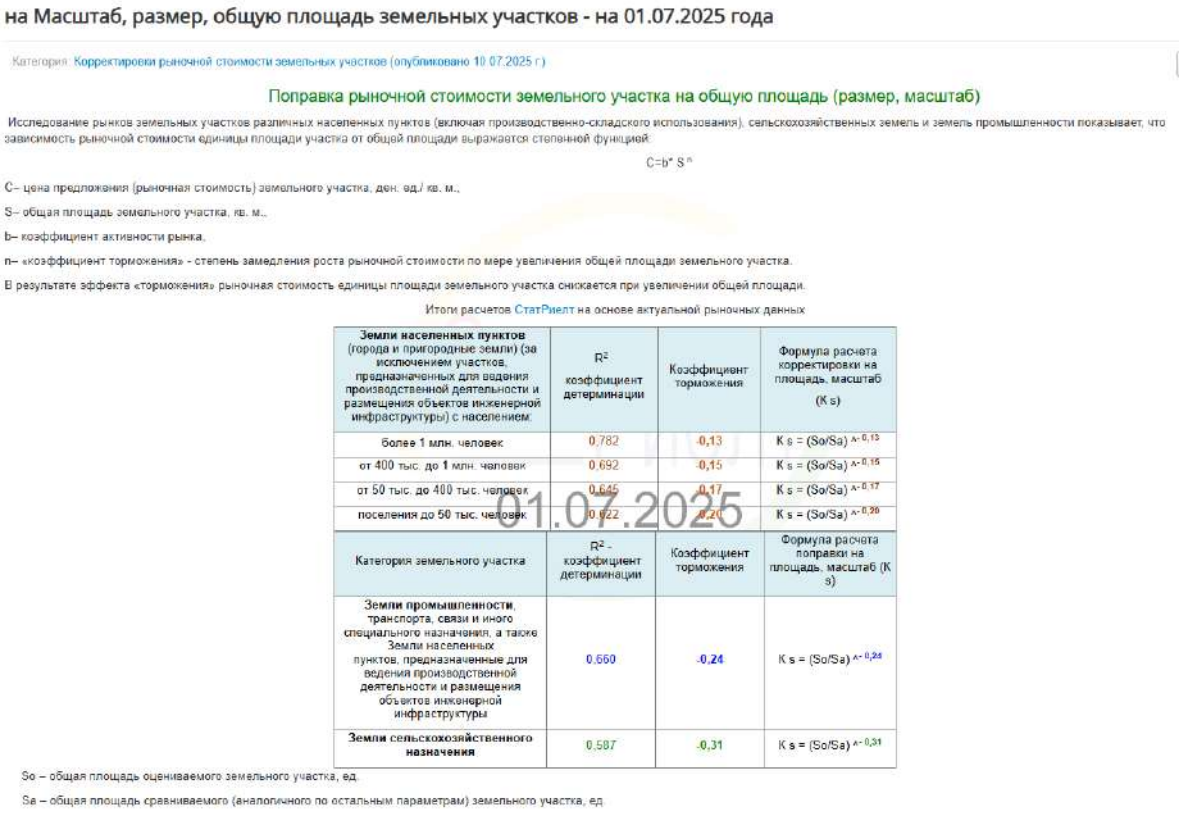
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.»,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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 42).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 90 из 267

Таблица 42.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка



на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования), сельскохозяйственных земель и земель промышленности показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$C = b * S^{n}$

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 СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0.782	-0,13	$K s = (So/Sa)^{-0,13}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0.692	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0.645	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
поселения до 50 тыс. человек	0.622	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$

01.07.2025

Категория земельного участка:	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0.660	-0,24	$K s = (So/Sa)^{-0,24}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0.587	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В табл. 43 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 91 из 267

Таблица 43.

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

9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса** (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым проведено электроснабжение.

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

Таблица 174. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82

Таблица 174. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,78	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	**1,00**	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	**1,00**

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	**1,00**	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	**1,00**

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	**1,00**	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	**1,00**

Таблица 179. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	**1,00**	1,22
	не обеспечен электроснабжением	0,82	**1,00**

Таблица 180. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	**1,00**	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	**1,00**

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 92 из 267

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании статистической информации**, которые показывают различия в стоимости земельных участков без газоснабжения к земельным участкам, к которым проведено газоснабжение.

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

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,78	0,83

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании статистической информации**, которые показывают различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или центральное).

Таблица 209. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 211. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69	0,75

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 93 из 267

Матрицы коэффициентов

Таблица 242. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен водоснабжением	0,83	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 246. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,39
	не обеспечен водоснабжением	0,72	1,00

9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании обработки статистической информации и данных социологического опроса** (в зависимости от класса земельного участка), которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или центральное).

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,75	0,81
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,74	0,78

Матрицы коэффициентов

Таблица 273. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,28
	не обеспечен канализацией	0,78	1,00

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,37
	не обеспечен канализацией	0,73	1,00

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,20
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 276. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,21
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 277. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,32
	не обеспечен канализацией	0,76	1,00

В таблице 303 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 94 из 267

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для удельных цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России[46].

Коммуникации	аналог: Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-18%	-22%	-24%	-26%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-16%	-22%	-12%	-16%	-23%	-42%
Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-26%	-16%	-22%	-26%	-44%
В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%
К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%
Э,Г	32%	12%	18%	11%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%
Э,В	40%	19%	24%	18%	9%	6%	0%	-7%	5%	-3%	-9%	-31%
Э,К	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%
Г,В	33%	13%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
Г,К	44%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%	-28%
В,К	52%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
Э,Г,В,К	101%	71%	76%	70%	57%	52%	44%	33%	51%	40%	32%	0%

объект оценки

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 44.

Таблица 44.

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

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 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.

Итоги 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 при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

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.
Пояснение:
В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «Статриелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).
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. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение корректировки оправдано.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Рельеф объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 45.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 95 из 267

Таблица 45.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,78	0,85
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,76	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,78	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,81	0,85

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,72	0,86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,71	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73	0,92

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,73	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,73	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,93

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,91
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,69	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,91

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+12:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 96 из 267

Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,70	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,91
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,90
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,70	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72	0,92

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкрапленниями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - 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.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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 межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda

Форма объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 46.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3000
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 97 из 267

Таблица 46.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Таблица 151. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,97	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Таблица 156. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,86	0,99

Таблица 157. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,89	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81	1,00

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,88	0,79	0,97

Таблица 159. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,93	0,85	1,00

Таблица 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,85	1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - 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.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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 межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

01.07.2025

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 98 из 267

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

9.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ ВЕТКИ

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным экспертного опроса**, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия железнодорожной ветки, находящейся у границы участка, а также непосредственно на самом земельном участке.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 214. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,82	0,94

Таблица 216. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,88	0,83	0,93

Таблица 211. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,85	0,89

Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79	0,91

Таблица 217. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,85	0,79	0,91

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+3 пользователь
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 99 из 267

Таблица 218. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой	0,87	0,80	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год;
- на сайте https://statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 48, 49.

Таблица 48.

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

9.13. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, ПОВЫШАЮЩИМ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании социологического опроса**, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

Таблица 423. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,81	0,84
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,84

Таблица 427. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,74	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,90

Таблица 428. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,75	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 100 из 267

Таблица 429. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,69	0,97

Таблица 430. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87

Таблица 431. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,84	0,75	0,93

Таблица 432. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таблица 49.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

01.07.2025

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - 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.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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 межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 101 из 267

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

9.14. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ, НАРУШАЮЩИМ ЭКОЛОГИЮ МЕСТНОСТИ

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как уровень загрязнения основных природных сред — воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.[45]

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании социологического опроса**, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,70	0,74

Таблица 452. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,68	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,71	0,61	0,80

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,66	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,62	0,83

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 102 из 267

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,61	0,83

Таблица 455. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,63	0,81

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	0,64	0,86

Таблица 457. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	0,60	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 51.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 103 из 267

Таблица 51.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 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 по 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
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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

9.10. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистического исследования и результатам обработки экспертного опроса** (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия ограждения территории.

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,87	0,90
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,91	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,92

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Москва и Московская область			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,80	0,92
Москва			
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,95	0,92	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,89	0,97
Москва и Московская область			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Таблица 322. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,82	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,87	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 104 из 267

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,83	0,96
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95

Таблица 325. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,94	0,88	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,84	0,97
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,83	0,99

Таблица 226. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,89	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,89	0,92

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,95
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,84	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

9.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОХРАНА ТЕРРИТОРИИ

Наличие системы охраны на земельном участке является важным фактором, влияющим на его рыночную стоимость. Участки с действующей охраной, будь то физическая охрана или автоматизированные системы безопасности, как правило, оцениваются выше, чем аналогичные участки без обеспечения охраны.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистической обработки и обработки данных экспертного опроса** (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Таблица 226. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,90	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,85	0,88

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 105 из 267

Таблица 233. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 233. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 234. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 234. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,79	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,85	0,78	0,91

Таблица 235. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,83	0,96

Таблица 235. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,84	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,86	0,77	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 236. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,93	0,87	0,98
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 106 из 267

Таблица 237. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 237. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

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 уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 107 из 267

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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 108 из 267

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.

В соответствии с п. 6 Задания на оценку:

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 109 из 267

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – ***земли населенных пунктов***, вид разрешенного использования – ***для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения***.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 52.

Таблица 52.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 110 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 111 из 267

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.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 112 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 113 из 267

распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

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

где:

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

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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:

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

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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 114 из 267

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 115 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 116 из 267

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 117 из 267

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 118 из 267

- 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 119 из 267

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, не имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 53.

Таблица 53.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки, не имеющих обременения в виде аренды

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	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 корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 120 из 267

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
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, не имеющих обременения в виде аренды, используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, имеющих обременения в виде аренды, представлен в табл. 54.

Таблица 54.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 121 из 267

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются при допущении, что они являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в аренду. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, имеющих обременения в виде аренды, используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 122 из 267

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 корректировок

В данном разделе расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок проводится без учета обременений в виде аренды.

Полученная в данном разделе стоимость для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, в дальнейшем будет использоваться в доходном подходе, т.к. данные объекты имеют обременение в виде краткосрочной аренды.

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 123 из 267

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Выбор объектов-аналогов.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- *группа 1* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- *группа 2* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- *группа 3* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- *группа 4* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м».

В свою очередь ***группа 1***, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельный участок, предназначенный под КПП (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка)).

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка;
- подгруппа 2 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка.

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными 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, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 124 из 267

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.

В издании 2025 года «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год, градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), отсутствует. В данном источнике информации представлена градация диапазонов площади для земельных участков, предназначенных под жилую застройку:

Таблица 85. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	**1,00**	1,25	1,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78
	10-30	0,80	**1,00**	1,12	1,20	1,25	1,28	1,32	1,36	1,38	1,42
	30-50	0,72	0,89	**1,00**	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27
	50-70	0,67	0,84	0,94	**1,00**	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19
	70-90	0,64	0,80	0,90	0,96	**1,00**	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	90-110	0,62	0,78	0,87	0,93	0,97	**1,00**	1,03	1,06	1,08	1,11
	110-130	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,08
	130-150	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	**1,00**	1,02	1,05
	150-170	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	**1,00**	1,03
	>170	0,56	0,70	0,79	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97	**1,00**

Таблица 89. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.		аналог									
		<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	**1,00**	1,35	1,56	1,69	1,79	1,88	1,94			
	10-30	0,74	**1,00**	1,15	1,25	1,33	1,39	1,44	1,49	1,52	1,57
	30-50	0,64	0,87	**1,00**	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,32	1,36
	50-70	0,59	0,80	0,92	**1,00**	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26
	70-90	0,56	0,75	0,87	0,94	**1,00**	1,05	1,08	1,12	1,14	1,18
	90-110	0,53	0,72	0,83	0,90	0,95	**1,00**	1,03	1,07	1,09	1,13
	110-130	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	**1,00**	1,03	1,05	1,09
	130-150	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	**1,00**	1,02	1,06
	150-170		0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	**1,00**	1,04
	>170		0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	**1,00**

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

В соответствии с указанным источником информации к жилой застройке могут быть отнесены земельные участки со следующими категориями и видами разрешенного использования:

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.	2.5-2.7.1

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 125 из 267

			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.	
			Обслуживание 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.	
			Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов 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.	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 126 из 267

	Земельные участки для размещения объектов 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.	
	Земельные участки для размещения объектов 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.	
	Земельные участки для размещения объектов 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.	
	Обслуживание 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.	

ООО "Центр оценки инвестиций"

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «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, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 55.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 127 из 267

Таблица 55.

Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	на схеме номера нет	2	2
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	на схеме номера нет	1	1
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	на схеме номера нет	3	1
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	на схеме номера нет	4	1
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	на схеме номера нет	2	1
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	на схеме номера нет	3	1
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	278	2	1
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	279	2	1
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	280	2	1
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	281	2	1
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	282	2	1
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	на схеме номера нет	3	2
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	на схеме номера нет	1	1
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	на схеме номера нет	1	2
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	на схеме номера нет	3	2
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	на схеме номера нет	3	2

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «местоположение». В качестве объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки), максимально схожие по местоположению с оцениваемыми объектами, а именно, в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в коттеджных поселках, аналогичных по классу КП «Купавна Сити» (КП «Купавна Сити», КП «Купавна Лайф-2»).

2. Выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.[3], согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой[4].

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 4 объекта-аналога.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 56-62.

[3] **Принцип замещения** гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.
[4] Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 128 из 267

Таблица 56.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Таблица 57.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций и улучшений), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Таблица 58.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Таблица 59.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Таблица 60.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 129 из 267

Таблица 61.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Таблица 62.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 027,0	7 450 000	7 254
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	706,0	6 800 000	9 632

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

Определение элементов сравнения

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

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 130 из 267

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 63-69.

Таблица 63.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*778,0 и 1 310,0 («до 1 500 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия не существенные, т.к. объекты находятся в одном и том же диапазоне площади, корректировка не проводилась*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки -*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 131 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
	оплачиваются отдельно					
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлен в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 64.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли*	*земли*	*земли*	*земли*	*земли*	*Отличий нет,*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 132 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
	населенных пунктов	населенных пунктов	населенных пунктов	населенных пунктов	населенных пунктов	корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:						
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	16	16	16	17	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	659,0 («до 1 500 кв. м»)	644,0 («до 1 500 кв. м»)	1 027,0 («до 1 500 кв. м»)	605,0 («до 1 500 кв. м»)	706,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия не существенные, т.к. объекты находятся в одном и том же диапазоне площади, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка	коммуникации: электричество; инфраструктура поселка	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	представлены в табл. 5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	представлены в табл. 5	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов,	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет,

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 133 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
повышающих стоимость объектов						*корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 65.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*от 1 718,0 до 2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия существенные, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади, вводится*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 134 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
						поправка на площадь
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 66.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 135 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
						проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру (въездная группа (КПП))*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*1 699,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия существенные, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 136 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 67.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 137 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
						проводилась
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*3 603,0 и 4 396,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия существенные, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 138 из 267

Таблица 68.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*под дорожную инфраструктуру*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование*
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*3 191,0; 4 546,0; 5 804,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия существенные, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00, 314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 139 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения*
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 69.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование	*для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*для индивидуального жилищного строительства*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 140 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
	и коммерческого назначения					
Местоположение:						
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)*	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Cyti»)*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*в пределах от 16 до 30 км от МКАД*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- удаление от МКАД, км	*17*	*16*	*16*	*16*	*17*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	*6 792,0 («от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»)*	*644,0 («до 1 500 кв. м»)*	*1 027,0 («до 1 500 кв. м»)*	*605,0 («до 1 500 кв. м»)*	*706,0 («до 1 500 кв. м»)*	*Отличия существенные, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади, вводится поправка на площадь*
- наличие коммуникаций и улучшений	*коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество; инфраструктура поселка*	*коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка*	*Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений*
- рельеф объекта	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- форма объекта	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*относительно правильная (трапециевидная)*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- условия аренды	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- состав арендаторов	*представлены в табл. 5*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась*
- иные характеристики	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*нет данных*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие ограждения	*нет*	*огорожен по периметру*	*огорожен с 1-ой стороны*	*огорожен по периметру*	*огорожен по периметру*	*Отличия существенные,*

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 141 из 267

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
						вводится поправка на наличие ограждения
- наличие системы освещения территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- наличие охраны территории	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*есть*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 63 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 64 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 65 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 66 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 67 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 68 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Анализ данных представленных в табл. 69 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 142 из 267

- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

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

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят дополнительные затраты (платежи), а именно:

А) для земельных участков, расположенных в КП «Купавна Сити»:

- затраты на услуги по заключению сделки (Договор брони Астерра) – 90 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на инфраструктуру и подключение к коммуникациям (электричество) поселка – 750 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (газ) поселка – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Б) согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость дополнительных затрат/платежей (услуг по заключению сделки, инфраструктуры и подключения к коммуникациям посёлка (электричество)) для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Купавна Лайф-2» 375 000 руб.,

то необходимо указанные цены затрат вычесть из цены предложений и сделок, так как оцениваемые земельные участки оцениваются без учета каких-либо коммуникаций и улучшений (дополнительных затрат (платежей)).

Таким образом, значение данной поправки для цен предложений, указанных в оферте (объект-аналог № 47) составляет (минус) 910 000 руб.

Значение данной поправки для цен предложений, указанных в офертах (объекты-аналоги № 1-3) составляет (минус) 375 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 70.

Таблица 70.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год	Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области под жилую застройку, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости	9,8
	Подтверждение информации		
2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель земли	4

Таблица 372. Значение «Скидки на торг». Данные по Московской области, и границы расширенных интервалов.

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 143 из 267

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
		населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б	

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statriel:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [3]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,93	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельхозпродукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,89	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

3	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области	12,5

Подтверждение информации

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

В табл. 1.3.2 приведены отдельные данные, полученные из периодических изданий по недвижимости, при сопоставлении публикаций оферт и данных о ценах регистрируемых сделок[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Таблица 1.3.2. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

№ п/п	Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произв.-складская		Земельные участки
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Крупные города									
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		4,5	7,0	6,5	7,5	5,5	8,5	7,5	10,0	10,0
2	Екатеринбург	3...5	5...8	4...6	7...10	4...6	8...10	6...8	9...12	9...13
		4,0	6,5	5,0	8,5	5,0	9,0	7,0	10,5	11,0
3	Краснодар	3...4	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
		3,5	6,5	5,0	9,5	4,5	8,5	6,5	10,5	11,0
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
		5,0	7,5	5,0	10,5	6,5	10,5	6,5	11,5	11,0
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
		5,0	6,0	6,0	9,5	6,0	10,5	6,5	10,5	11,0
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
		4,5	8,0	6,5	9,5	7,0	10,5	8,5	12,0	12,0
7	Санкт-Петербург	3...5	6...9	5...8	7...12	4...6	10...12	6...10	10...14	10...13
		4,0	7,5	6,5	9,5	5,0	11,0	8,0	12,0	11,5
8	Среднее по крупным городам	4,4	7,0	5,8	9,2	5,6	9,8	7,2	11,0	11,1
	Средние города									
9	Владивосток	3...6	7...10	5...7	9...10	6...8	8...12	8...9	9...13	10...14
		4,5	8,5	6,0	8,5	7,0	10,0	8,5	11,0	12,0
10	Омск	3...6	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
		4,5	8,5	7,0	10,5	6,0	10,0	8,0	11,5	10,5
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8,5...13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
		6,0	9,3	10,6	10,0	9,1	10,2	11,5	8,7	11,3
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
		5,0	8,5	7,0	10,0	6,5	11,0	7,5	12,0	11,5
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
		6,0	9,0	6,0	10,0	6,0	10,0	7,5	11,5	13,5
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
		5,5	8,0	5,5	9,5	6,5	11,0	7,5	12,0	12,5
15	Среднее по средним городам	5,3	8,6	7,0	9,8	6,8	10,4	8,4	11,1	11,9
	Небольшие города и населенные пункты									
16	Московская обл.	5...8	7...9	5...8	9,5...10,1	7...10	10...12	8,5...9,5	10...13	11...14
		6,5	8,0	6,9	8,9	8,5	11,0	8,7	11,5	12,5

1 Росреестр. Данные о ценах регистрируемых сделок (по отчуждению) с объектами недвижимости в разрезе территориальной принадлежности.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 144 из 267

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
	Среднее значение, с учетом округлений		**9 ((9,8+6+12,5)/3 =9)**

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в размере (минус) 9%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки (кадастровые номера):

- 50:15:0071201:1514 - используется в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (въездная группа (КПП) поселка);
- 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407 - относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка),

то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных участков.

Значение корректирующего коэффициента (поправки) определялось на основе данных о корректировках на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитанных отношением удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки, значения которых представлены ниже.

Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В качестве источника информации для определения поправки на вид разрешенного использования оценщиком использовались данные, опубликованные на сайте: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda.

Ниже приводятся данные об отношении цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории, объекты инфраструктуры и/или с невозможностью использования под профильную застройку.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 145 из 267

Ассоциация развития рынка недвижимости 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

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

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

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.
Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0			
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1			
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством **зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных** сельскохозяйственных культур	1.2	0,0008	0,0031	**0,0018**
Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
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	2.1	0,18	0,45	**0,31**
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	2.1.1	0,25	0,54	**0,39**
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**	2.2	0,06	0,32	**0,19**
Блокированная жилая застройка	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	2.3	0,21	0,50	**0,35**
Передвижное жилье	**Размещение** сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (**палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы**), в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4	0,17	0,40	**0,28**
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью **не выше восьми этажей** (4 - 8 эт);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,41	0,78	**0,59**
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			**1,00**
Обслуживание 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	2.7			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,02	0,04	**0,031**
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2	0,08	0,53	**0,28**
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	0,07	0,33	**0,19**

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 146 из 267

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

Примечание: использованы данные по итогам 4 кв.2023 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликованы коэффициенты для вида разрешенного использования «Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе»).

Значение данного корректирующего коэффициента (поправки) определялось как отношение нижней границы коэффициента для земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе) и верхней границы коэффициента для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, т.к., по мнению оценщика, различие в стоимости земельных участков, предназначенных под строительство объектов инфраструктуры - вспомогательных объектов, и земельных участков, предназначенных непосредственно для индивидуального жилищного строительства (строительства индивидуальных жилых домов), должно быть максимальным.

Таким образом, рассчитанное значение данного коэффициента, с учетом округлений, составит 0,07/0,45=0,16, что эквивалентно поправке (минус) 84%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на группы:

- *группа 1* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- *группа 2* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- *группа 3* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- *группа 4* – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»,

в то время, как площадь объектов-аналогов находится в диапазонах «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной 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, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 71.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 147 из 267

Таблица 71.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по 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
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	**1,00**	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	**1,00**

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.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 72.

Таблица 72.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади объектов оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500	644,0 (до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 2	до 1 500	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 3	до 1 500	605,0 (до 1 500 кв. м)	0
Объект-аналог 4	до 1 500	706,0 (до 1 500 кв. м)	0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м), представлены в табл. 73.

Таблица 73.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади объектов оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 1 500 до 3 000	644,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 2	от 1 500 до 3 000	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 3	от 1 500 до 3 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-15
Объект-аналог 4	от 1 500 до 3 000	706,0 (до 1 500 кв. м)	-15

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м), представлены в табл. 74.

Таблица 74.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади объектов оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 3 000 до 6 000	644,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 2	от 3 000 до 6 000	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 3	от 3 000 до 6 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 4	от 3 000 до 6 000	706,0 (до 1 500 кв. м)	-23

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м), представлены в табл. 75.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 148 из 267

Таблица 75.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади объектов оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 6 000 до 10 000	644,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 2	от 6 000 до 10 000	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 3	от 6 000 до 10 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-30
Объект-аналог 4	от 6 000 до 10 000	706,0 (до 1 500 кв. м)	-30

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки кадастровые номера: № 50:15:0071201:1399, 50:15:0071201:1402, 50:15:0071201:1405, 50:15:0071201:1407), которые относятся к земельным участкам, которые используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму, т.к. их длина, превышает ширину, более чем в 4 раза, т.е. форами этих земельных участков «сильно вытянутая», в то время как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму.

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrielt.ru (см. табл. 76).

Таблица 76.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для данного 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
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***.	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

01.07.2025

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку.

** - 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.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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 межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-07-2025-goda

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 23% (коэффициент 0,77).

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения).

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 по 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.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала https://statrielt.ru (см. табл. 77).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 149 из 267

Таблица 77.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 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 по 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
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	1,18
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = (\frac{1}{К} - 1) * 100 ,$$

где:

$К$ - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала качества).

Согласно заданию на оценку, объекты оценки оцениваются без учета стоимости ограждений.

Ввиду того, что ранее была применена поправка «Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи)», то объект аналог № 4, находящийся в том же поселке, что и объекты оценки, стал «без ограждений», стоимость которого была учтена в указанной поправке.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, находящиеся в КП «Купавна Лайф-2» после применения поправки «Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи)», остались «с ограждениями», т.к. стоимость ограждений в указанную поправку не входит (собственники участков сами/за свой счет строят ограждения участков).

Таким образом, поправка на «Наличие ограждения» применялась к объектам-аналогам №№ 1, 2, 3.

Объекты-аналоги № 1 и 3 огорожены забором по периметру. В расчетах использовалось среднее значение коэффициента $К$.

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = ((\frac{1}{1{,}08} - 1) * 100) * \frac{4}{4} = -7\%$$

Объект-аналог № 2 огорожен с 1-ой стороны забором. В расчетах использовалось среднее значение коэффициента $К$.

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанного объекта-аналога, с учетом округлений, составит:

$$П = ((\frac{1}{1{,}08} - 1) * 100) * \frac{1}{4} = -2\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 78-84.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 150 из 267

Таблица 78.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	5 946	6 144	6 330	7 592
минимальное значение	5 946			
максимальное значение	7 592			
среднее значение	6 769			
стандартное отклонение	743			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 79.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 023	1 003	1 089	1 215
Поправка на площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 023	1 003	1 089	1 215
Поправка на форму, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	788	772	839	936
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	733	757	780	936
минимальное значение	733			
максимальное значение	936			
среднее значение	835			
стандартное отклонение	92			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 151 из 267

Таблица 80.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	5 435	5 329	5 785	6 453
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	5 055	5 222	5 380	6 453
минимальное значение	5 055			
максимальное значение	6 453			
среднее значение	5 754			
стандартное отклонение	631			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 81.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 023	1 003	1 089	1 215
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	870	853	926	1 033
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	809	836	861	1 033
минимальное значение	809			
максимальное значение	1 033			
среднее значение	921			
стандартное отклонение	101			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 152 из 267

Таблица 82.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 923	4 827	5 241	5 846
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4 578	4 730	4 874	5 846
минимальное значение	4 578			
максимальное значение	5 846			
среднее значение	5 212			
стандартное отклонение	572			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 83.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 023	1 003	1 089	1 215
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	788	772	839	936
Поправка на форму, %	-23	-23	-23	-23
Скорректированная цена, руб./кв.м.	607	594	646	721
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	565	582	601	721
минимальное значение	565			
максимальное значение	721			
среднее значение	643			
стандартное отклонение	71			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 153 из 267

Таблица 84.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	644,0	1 027,0	605,0	706,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	7 450 000	4 900 000	6 800 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-375 000	-910 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	7 075 000	4 525 000	5 890 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 269	6 806	7 592
Поправка на площадь, %	-30	-30	-30	-30
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	4 476	4 388	4 764	5 314
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-7	-2	-7	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	4 163	4 300	4 431	5 314
минимальное значение	4 163			
максимальное значение	5 314			
среднее значение	4 739			
стандартное отклонение	520			
вариация (отношение СКО к среднему значению)	11%			
отклонение min и max значения от среднего	12%			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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 п. 2 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».

Скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- *вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 12%;*
- *отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 15%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.*

В связи с этим оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения единиц сравнения использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, представлены на рынке (находятся в том же месте, что и объекты оценки) и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены)

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 154 из 267

потенциальным покупателем.

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 85-91.

Таблица 85.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	5 946	6 144	6 330	7 592
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 080	745	1 149	751
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 725			
Веса	0,2367	0,2667	0,2305	0,2661
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	1 407	1 639	1 459	2 020
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	6 530			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 86.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	733	757	780	936
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 293	6 132	6 699	7 407
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 531			
Веса	0,2543	0,2563	0,2492	0,2403
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	186	194	194	225
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	800			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 155 из 267

Таблица 87.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	5 055	5 222	5 380	6 453
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 971	1 667	2 099	1 890
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 627			
Веса	0,2472	0,2605	0,2416	0,2507
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	1 250	1 360	1 300	1 618
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	5 530			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 88.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (дорожная инфраструктура поселка (въездная группа (КПП) поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	809	836	861	1 033
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 217	6 053	6 618	7 310
Суммарное отклонение, руб./кв. м	26 198			
Веса	0,2542	0,2563	0,2491	0,2403
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	206	214	214	248
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	880			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 89.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	4 578	4 730	4 874	5 846
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 448	2 159	2 605	2 497
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 709			
Веса	0,2493	0,2592	0,2439	0,2476
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	1 141	1 226	1 189	1 447
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	5 000			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 90.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 2 (земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	565	582	601	721
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	6 461	6 307	6 878	7 622
Суммарное отклонение, руб./кв. м	27 268			
Веса	0,2544	0,2562	0,2493	0,2402
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	144	149	150	173
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	620			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 156 из 267

Таблица 91.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (земельные участки, расположенные внутри поселка)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	6 889	7 479	8 343
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	4 163	4 300	4 431	5 314
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 863	2 589	3 048	3 029
Суммарное отклонение, руб./кв. м	11 529			
Веса	0,2506	0,2585	0,2452	0,2458
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	1 043	1 112	1 086	1 306
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	4 550			

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 92.

Таблица 92.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	2	2	880
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	1	1	6 530
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	3	1	5 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	4	1	4 550
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	2	1	5 530
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	3	1	5 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	2	1	5 530
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	2	1	5 530
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	2	1	5 530
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	2	1	5 530
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	2	1	5 530
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	3	2	620
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	1	1	6 530
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	1	2	800
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	3	2	620
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3	2	620

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 93.

Таблица 93.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	880	1 495 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	1 310,0	6 530	8 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	4 396,0	5 000	21 980 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	4 550	30 904 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	1 718,0	5 530	9 501 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	3 603,0	5 000	18 015 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	2 004,0	5 530	11 082 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	1 939,0	5 530	10 723 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	1 961,0	5 530	10 844 000

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 157 из 267

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	1 915,0	5 530	10 590 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	1 826,0	5 530	10 098 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	3 191,0	620	1 978 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	778,0	6 530	5 080 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	659,0	800	527 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	4 546,0	620	2 819 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	5 804,0	620	3 598 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 158 из 267

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.3.1 Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 159 из 267

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.3.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к *оценке объекта (объектов) оценки с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293, имеющих обременения в виде аренды*, принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. с Дополнительными соглашениями к нему.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 160 из 267

В связи с тем, что согласно п. 1.2 Договора краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. «…если в срок не позднее чем за 20 рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок 11 месяцев. В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют».

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды), с учетом продления на 11 мес., представлены в табл. 94.

Таблица 94.

Периоды действия Договора аренды (сроков аренды)

№ п/п	Начало аренды	Окончание аренды	Срок аренды, мес.
1	20.08.2015	19.07.2016	11
2	19.07.2016	18.06.2017	11
3	18.06.2017	17.05.2018	11
4	17.05.2018	16.04.2019	11
5	16.04.2019	15.03.2020	11
6	15.03.2020	14.02.2021	11
7	14.02.2021	13.01.2022	11
8	13.01.2022	12.12.2022	11
9	12.12.2022	11.11.2023	11
10	11.11.2023	10.10.2024	11
11	10.10.2024	09.09.2025	11

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Таким образом, по состоянию на дату оценки Договор краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2015 г. действует до 09.09.2025 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 1,8 месяца ((09.09.2025 - 17.07.2025)/365*12=1,8) или 0,15 года.

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

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

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

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

Доход от использования каждого земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре краткосрочной аренды земельных участков от 20.08.2018 г., а именно в Дополнительном соглашении от 13.12.2021 г. к нему.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование всеми земельными участками составляет 3 000 руб. с НДС или 2 500 руб. без НДС.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка рассчитывались пропорционально их площади и представлены в табл. 95.

Таблица 95.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для каждого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Доля площади	Арендная плата, руб./мес. без НДС	Примечание
1	50:15:0071201:1514	1 699,0	0,027111558	68,0	
2	50:15:0071201:1293	6 792,0	0,108382402	271,0	
3	50:15:0071201:2010	5 099,0	0,081366588	203,0	
4	50:15:0071201:2011	13 938,0	0,222413711	556,0	Образованы из ЗУ площадью 54 176,0 кв. м с кад. №: 50:15:0071201:1406
5	50:15:0071201:2012	4 269,0	0,068121978	170,0	
6	50:15:0071201:2013	30 870,0	0,492603763	1 232,0	
	Итого	**62 667,0**	**1,0**	**2 500,0**	

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 161 из 267

г. (https://www.nalog.gov.ru/rn50/service/tax/), применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

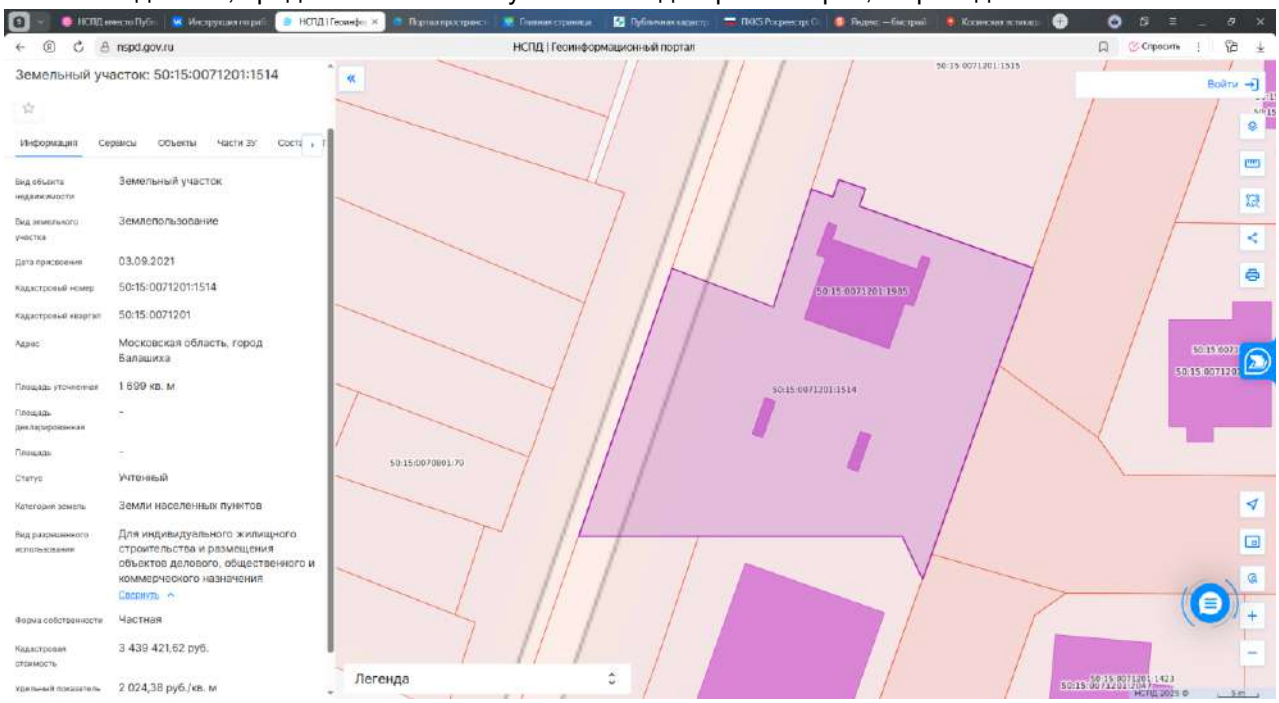
$$C_{налог} = \frac{1{,}5\% * C_{кад.}}{12},$$

где:

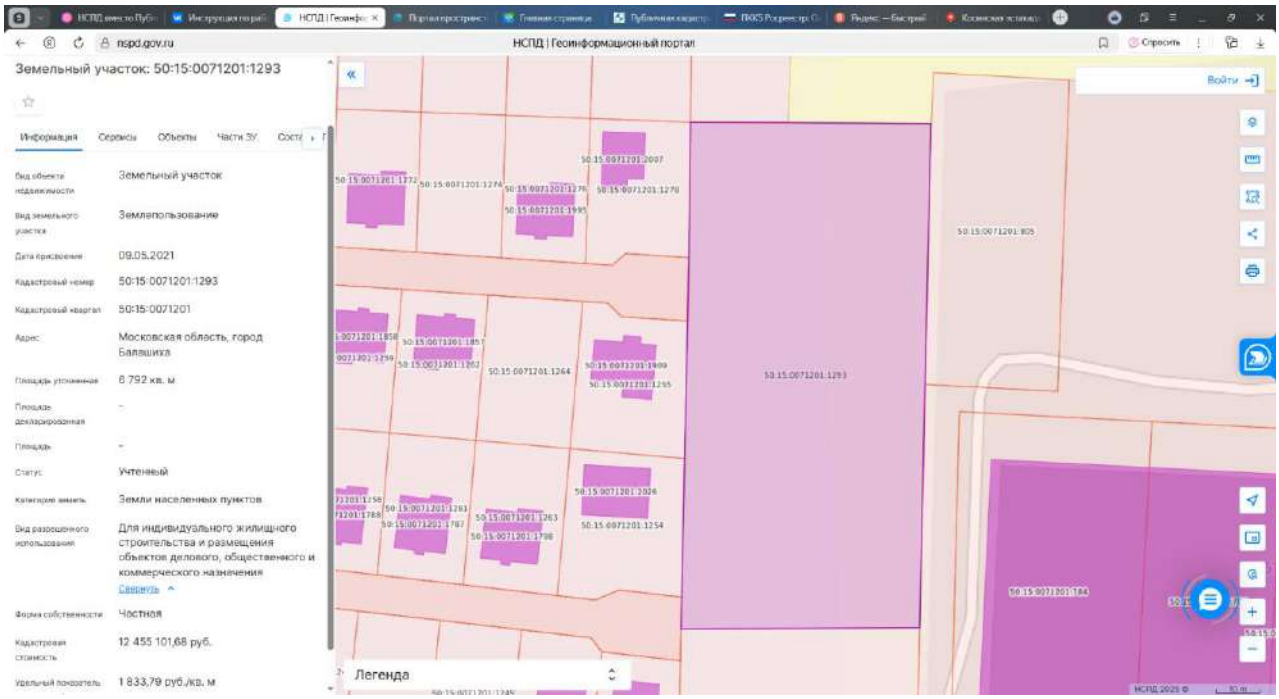
$1{,}5$ - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{кад.}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значения данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте, и приведены ниже:



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4238471.838110257&coordinate_y=7505504.447472975&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



Источник: 1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.098590741597455&coordinate_x=4238984.2894062&coordinate_y=7504910.864966328&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 162 из 267

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 96.

Таблица 96.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0071201:1514	1,5	3 439 421,62	4 299
2	50:15:0071201:1293	1,5	12 455 101,68	15 569

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 97.

Таблица 97.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0071201:1514	68,0	4 299	-4 231
2	50:15:0071201:1293	271,0	15 569	-15 298

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений в виде аренды, представлен ранее в разд. 6.2. настоящего отчета.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков *с кадастровыми номерами: 50:15:0071201:1514, 50:15:0071201:1293,* полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды, представлены в табл. 98.

Таблица 98.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, без учета обременений в виде аренды

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 699,0	880	1 495 000
2	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	6 792,0	4 550	30 904 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 163 из 267

учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 164 из 267

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2025 г. (период с 16.01.2025 по 16.07.2025 г. – за последние 6 мес. относительно даты оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	19,8
0,5	6	18,91
0,75	9	18,25
1	12	17,76
2	24	16,67
3	36	16,2
5	60	15,8
7	84	15,62
10	120	15,45
15	180	15,29
20	240	15,2
30	360	15,14

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=16.01.2025&UniDbQuery.To=16.07.2025.
2. Расчеты оценщика.

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

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 0,5 года (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -3{,}56 * T + 20{,}69,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 0,15 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -3{,}56 * 0{,}15 + 20{,}69 = 20{,}16\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе ретроспективных данных об инфляции (ИПЦ) в России, т.к. оценка проводится в условиях значительного систематического

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 165 из 267

увеличения ключевой ставки ЦБ РФ (за период сентябрь 2022 г. – июнь 2025 г. значение ключевой ставки ЦБ РФ увеличилось с 7,5% до 20%).

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 3 года представлены в табл. 100.

Таблица 100.

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 3 года

Период	Значение инфляции, %
2024	9,51
2023	7,42
2022	11,92
Среднее значение инфляции	9,62

Подтверждение информации

Таблицы уровня инфляции

Инфляция в России Главная Таблицы Графики Калькуляторы Обратная Связь

Таблицы инфляции

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2025	9.92	10.06	10.34	10.23	9.89								3.57
2024	7.44	7.67	7.69	7.82	8.29	8.58	9.13	9.04	8.62	8.53	8.88	9.51	9.51
2023	11.76	10.97	3.51	2.30	2.50	3.24	4.30	5.13	6.00	6.68	7.47	7.42	7.42
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92

Источник: 1. https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции 2. Расчеты оценщика.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{скор.} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 20{,}16/100}{1 + 9{,}62/100} - 1 = 0{,}0962$$, что соответствует 9,62%

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 166 из 267

экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 101.

Таблица 101.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	5	6	0	0	0	0
Сумма						26					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,86					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,86					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

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

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет 5 месяцев.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{9{,}62\% * 5}{12} = 4{,}01\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 167 из 267

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = (\frac{4{,}01/100}{1 - 4{,}01/100}) * 100 = 4{,}18\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (небольшой срок аренды объектов) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 102.

Таблица 102.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	9,62
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86
Премия за низкую ликвидность	4,18
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	16,16
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,256

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельных участков свободных от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

где:

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 168 из 267

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

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

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

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1+1{,}256/100)^{1{,}8}} = 0{,}9778$$

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода, представлены в табл. 103.

Таблица 103.

Результаты расчета значения стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0071201:1514	1 495 000	-4 231	1,8	1,256	-7 484	0,9778	1 461 928	1 454 444	**1 454 000**
50:15:0071201:1293	30 904 000	-15 298	1,8	1,256	-27 060	0,9778	30 217 540	30 190 480	**30 190 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 169 из 267

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный) или доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного каждого из этих подходов.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 16 (Шестнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих 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:

157 033 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 454 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	8 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	21 980 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	30 190 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	9 501 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	18 015 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	11 082 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	10 723 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	10 844 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	10 590 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	10 098 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 978 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	5 080 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	527 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 819 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 598 000

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).

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 170 из 267

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 16 (Шестнадцати) самостоятельных земельных участков, входящих 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:

157 033 000

(Сто пятьдесят семь миллионов тридцать три тысячи)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:1514	1 699,0 +/- 14	1 454 000
2	50:15:0071201:1515	1 310,0 +/- 13	8 554 000
3	50:15:0071201:1182	4 396,0 +/- 23	21 980 000
4	50:15:0071201:1293	6 792,0 +/- 29	30 190 000
5	50:15:0071201:1403	1 718,0 +/- 15	9 501 000
6	50:15:0071201:1368	3 603,0 +/- 21	18 015 000
7	50:15:0071201:1369	2 004,0 +/- 16	11 082 000
8	50:15:0071201:1370	1 939,0 +/- 15	10 723 000
9	50:15:0071201:1372	1 961,0 +/- 15	10 844 000
10	50:15:0071201:1373	1 915,0 +/- 15	10 590 000
11	50:15:0071201:1374	1 826,0 +/- 15	10 098 000
12	50:15:0071201:1399	3 191,0 +/- 20	1 978 000
13	50:15:0071201:1400	778,0 +/- 10	5 080 000
14	50:15:0071201:1402	659,0 +/- 9	527 000
15	50:15:0071201:1405	4 546,0 +/- 24	2 819 000
16	50:15:0071201:1407	5 804,0 +/- 27	3 598 000

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 171 из 267

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 - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

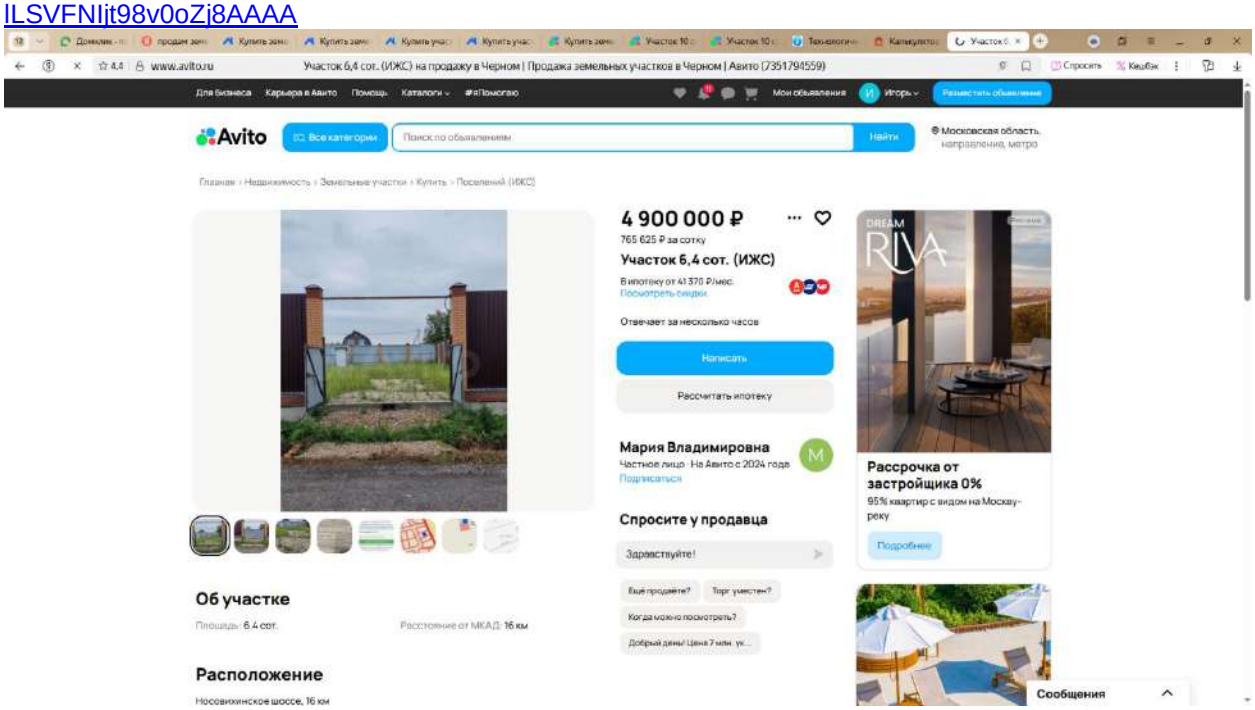
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 172 из 267

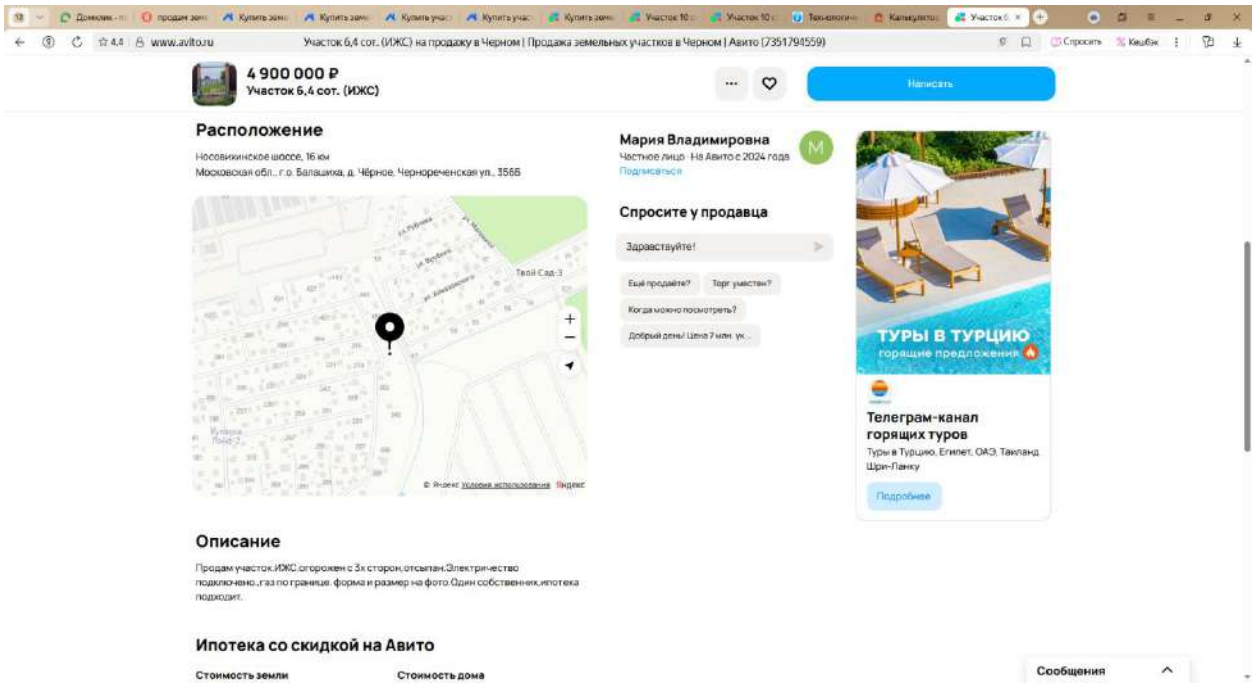
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

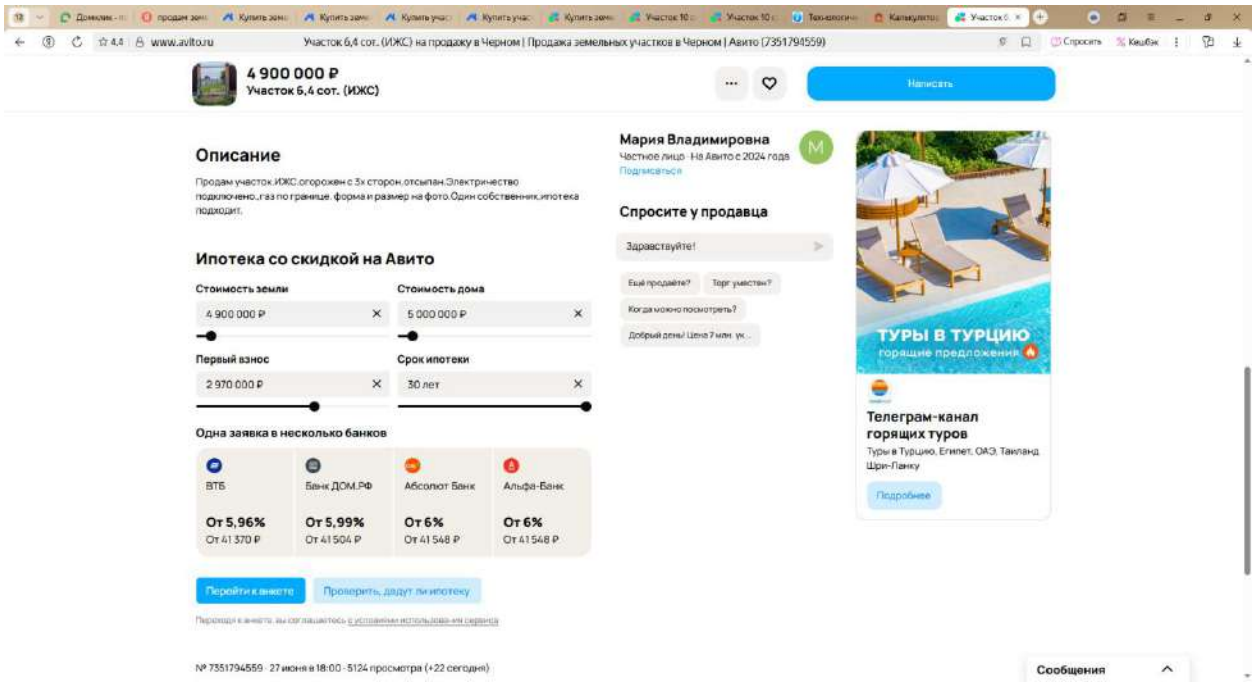
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 173 из 267

1.
https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_7351794559?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJzWEdUbFE1aVl6bTlLSVFNIjt98v0oZj8AAAA

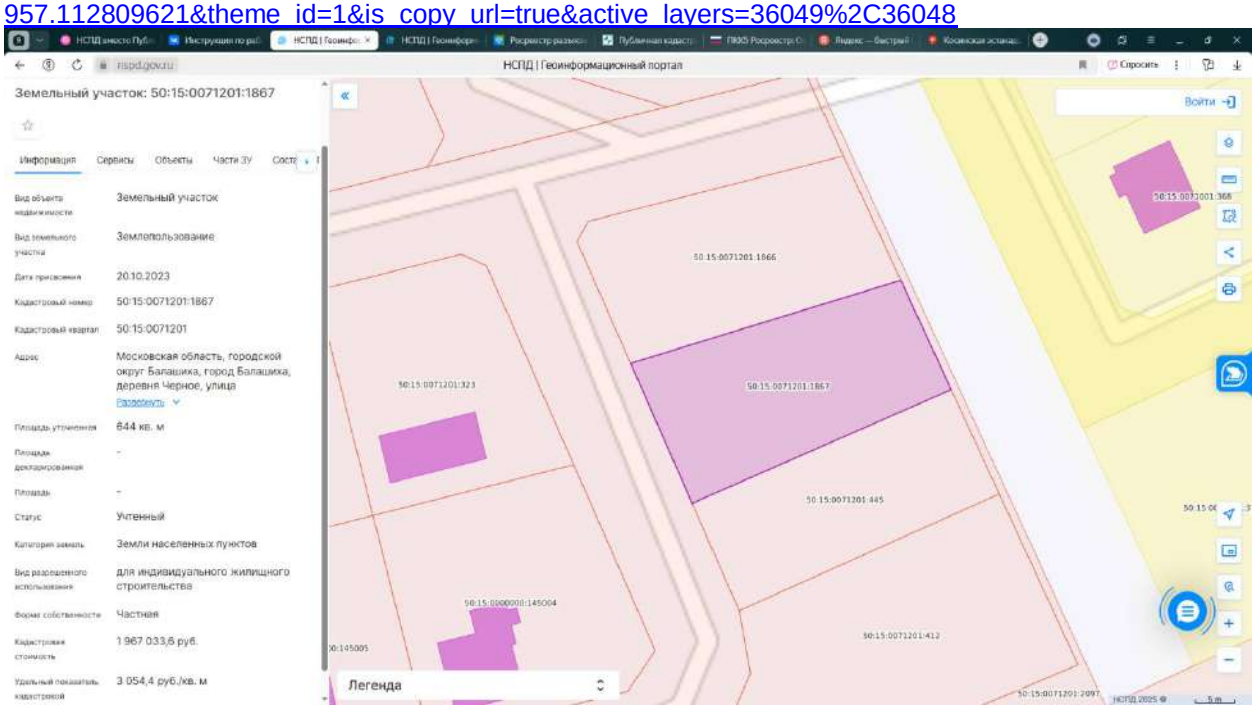




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 174 из 267

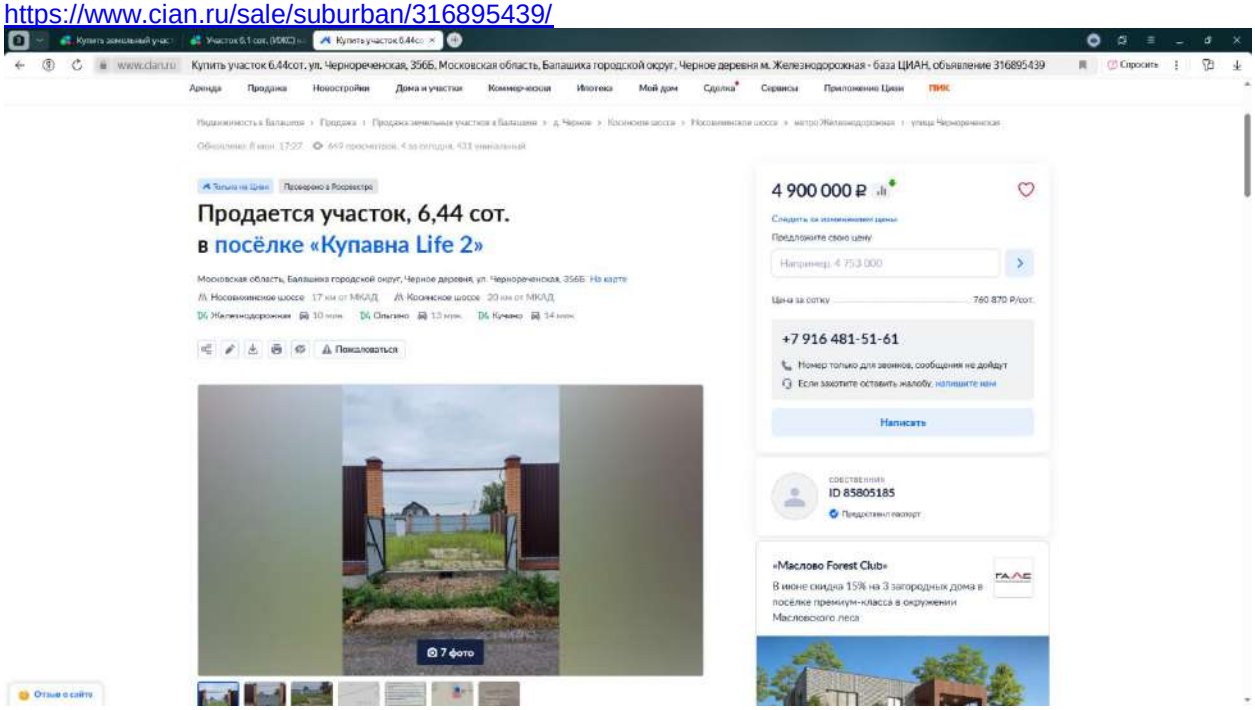


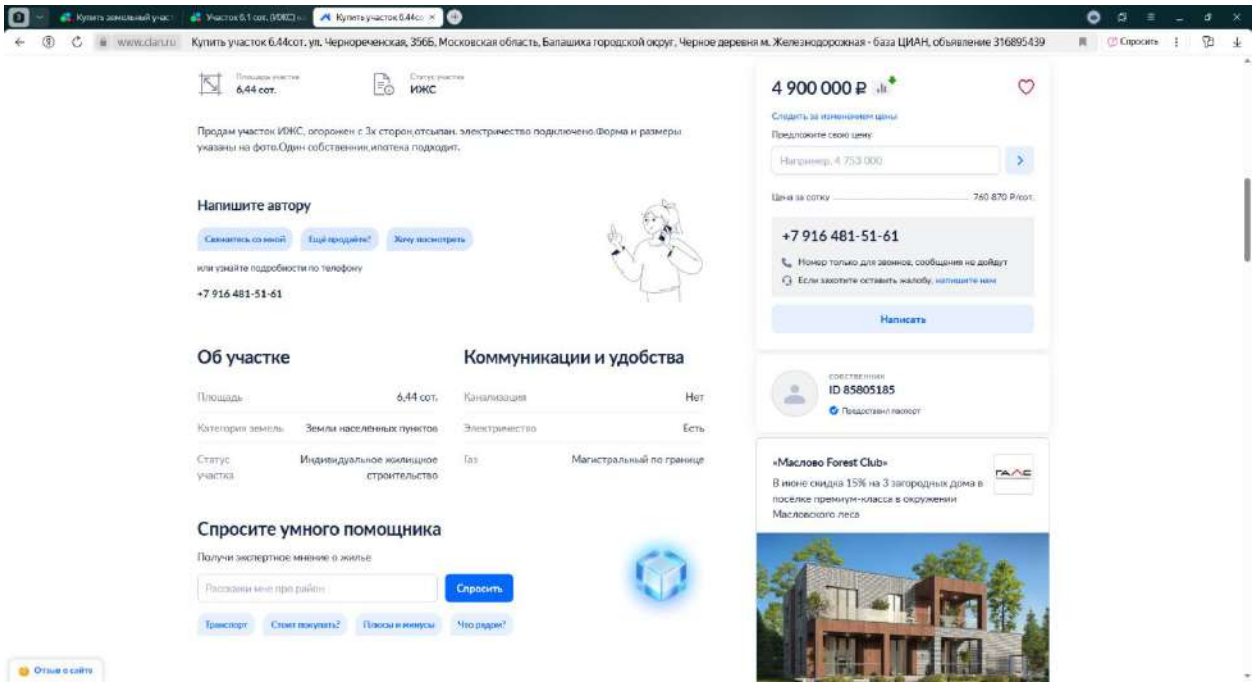
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4239374.779694429&coordinate_y=7506957.112809621&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 175 из 267

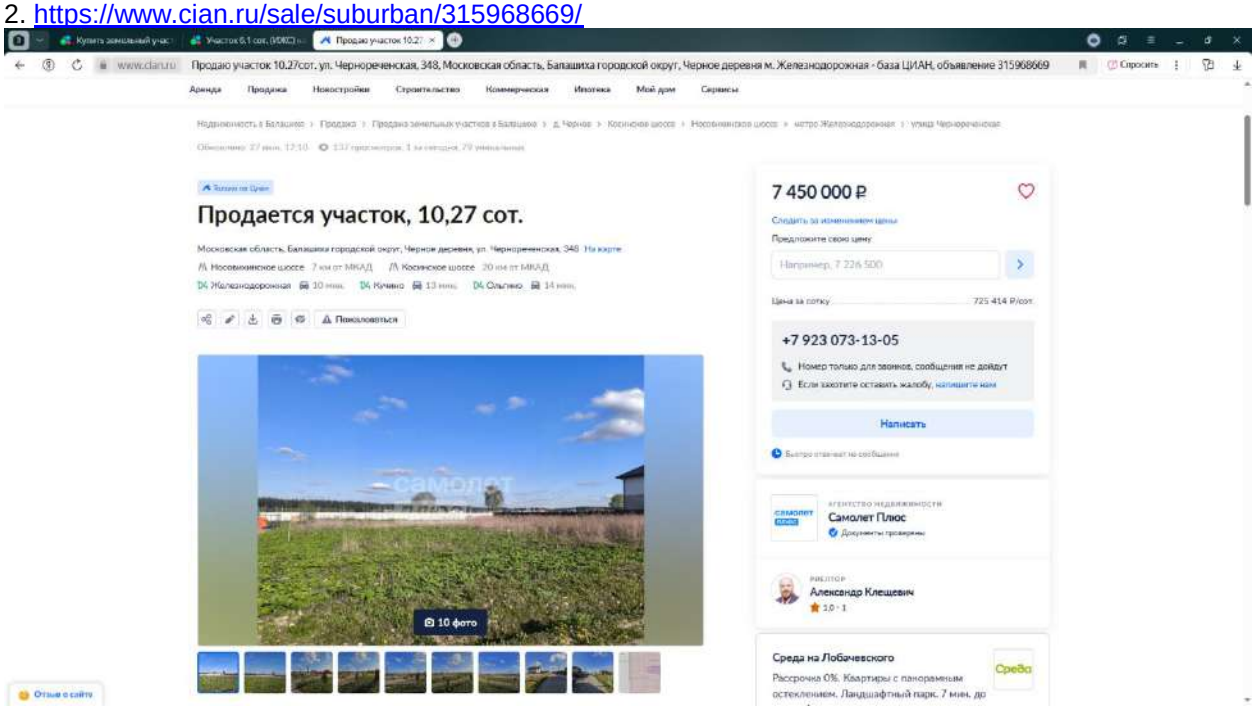
https://www.cian.ru/sale/suburban/316895439/

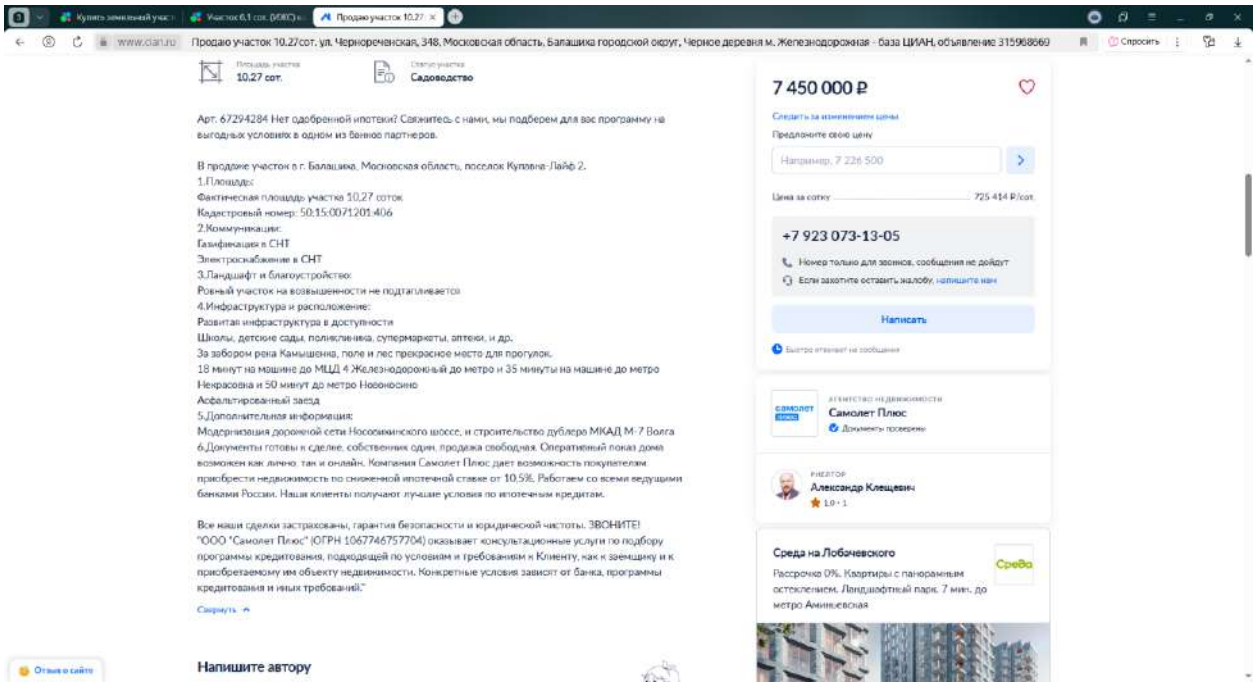




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 176 из 267

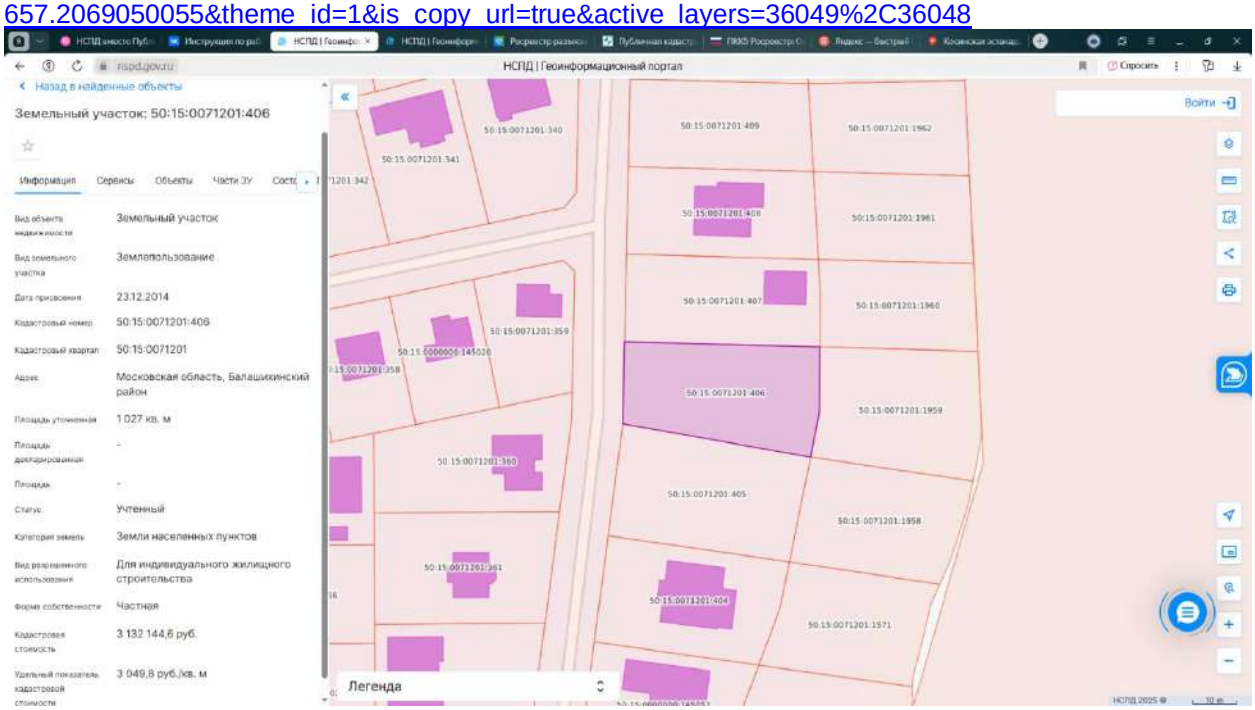
2. https://www.cian.ru/sale/suburban/315968669/





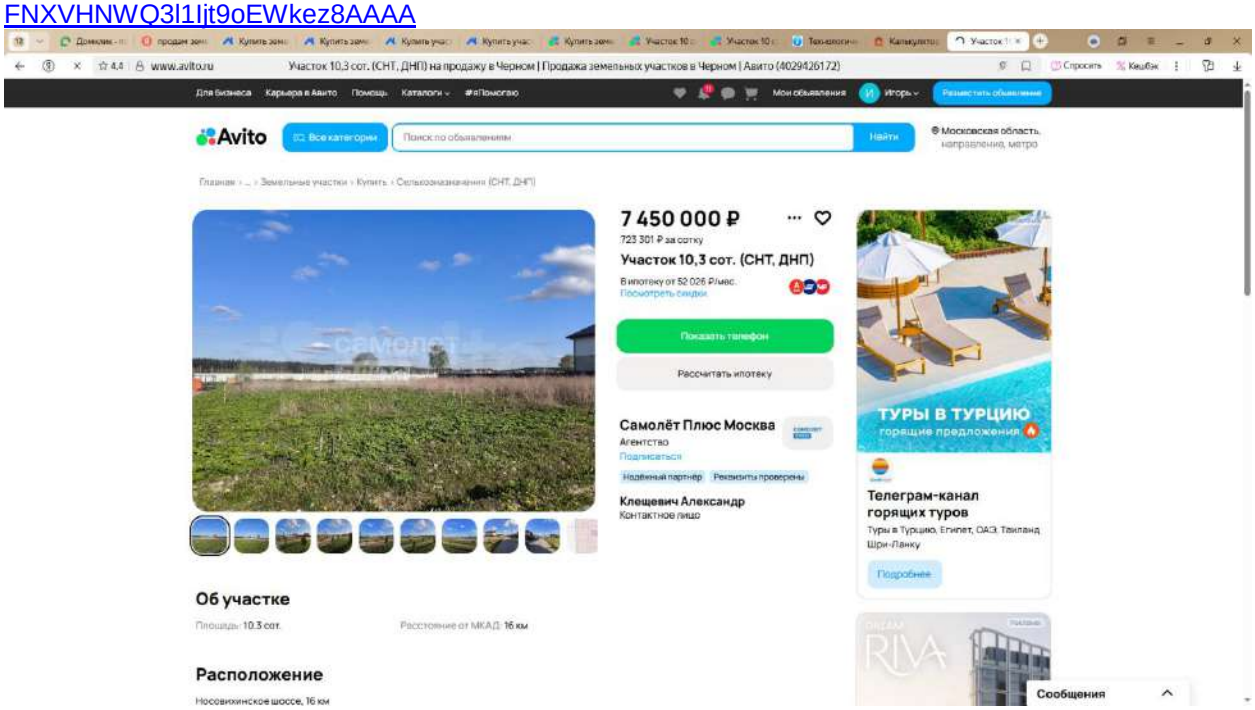
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 177 из 267

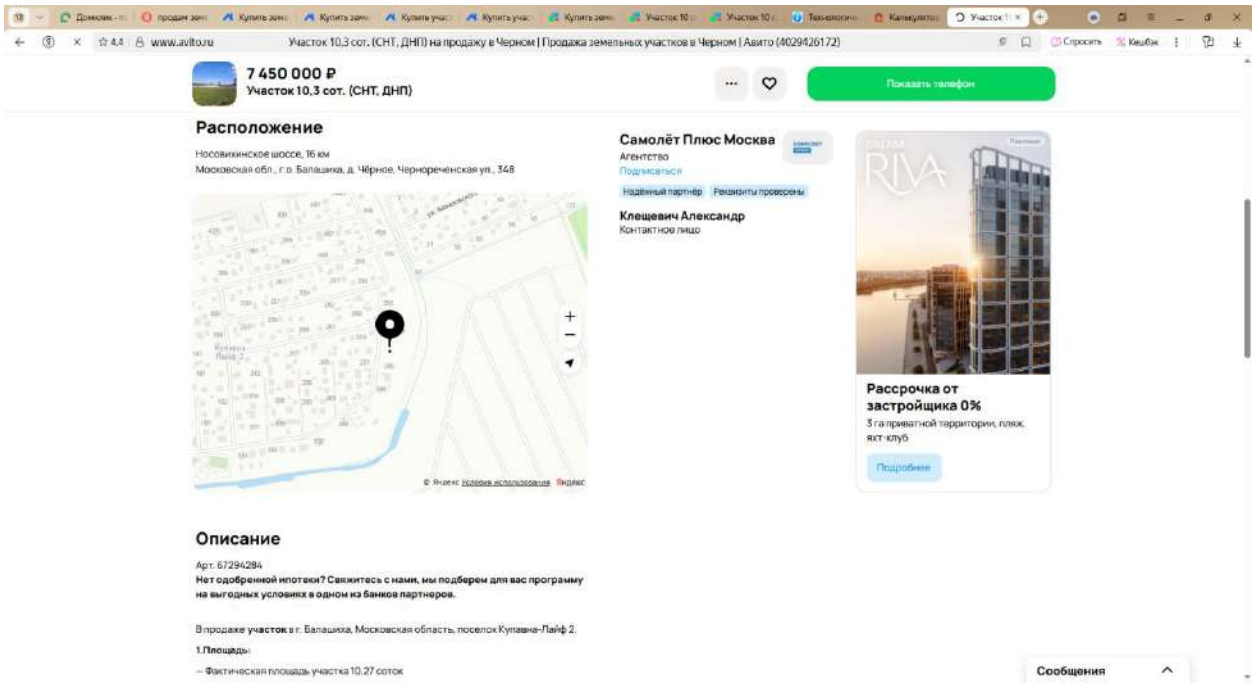
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4239375.326319417&coordinate_y=7506657.2069050055&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



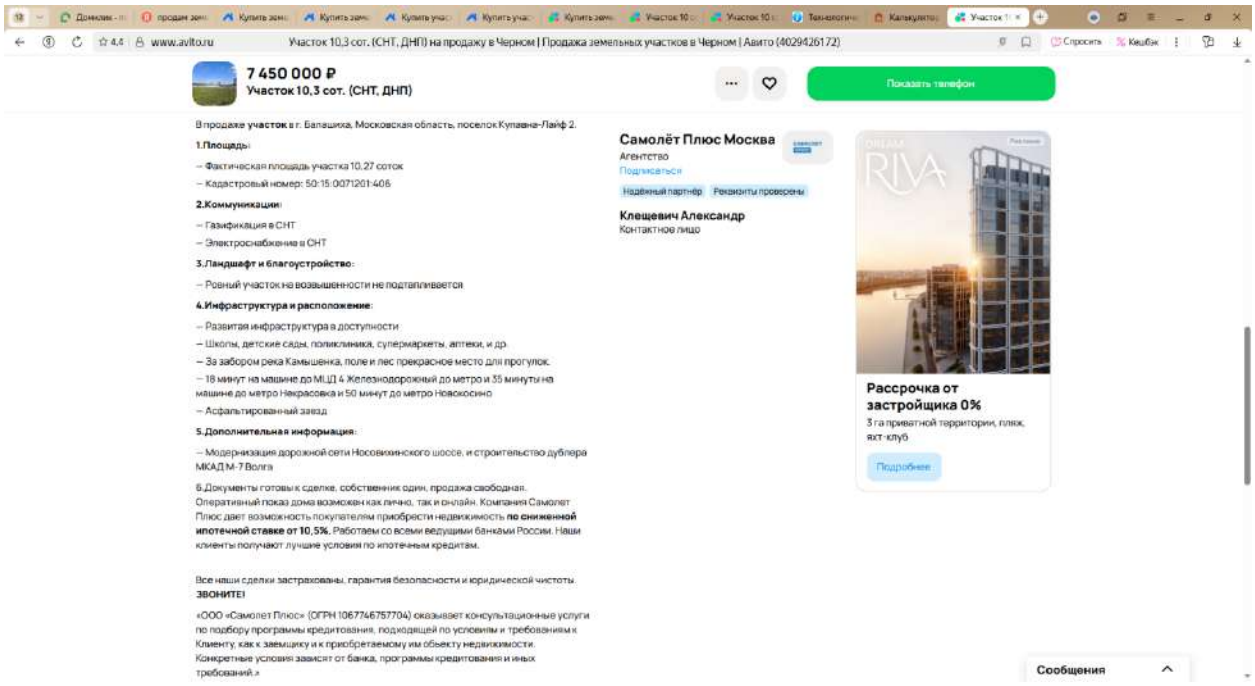
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 178 из 267

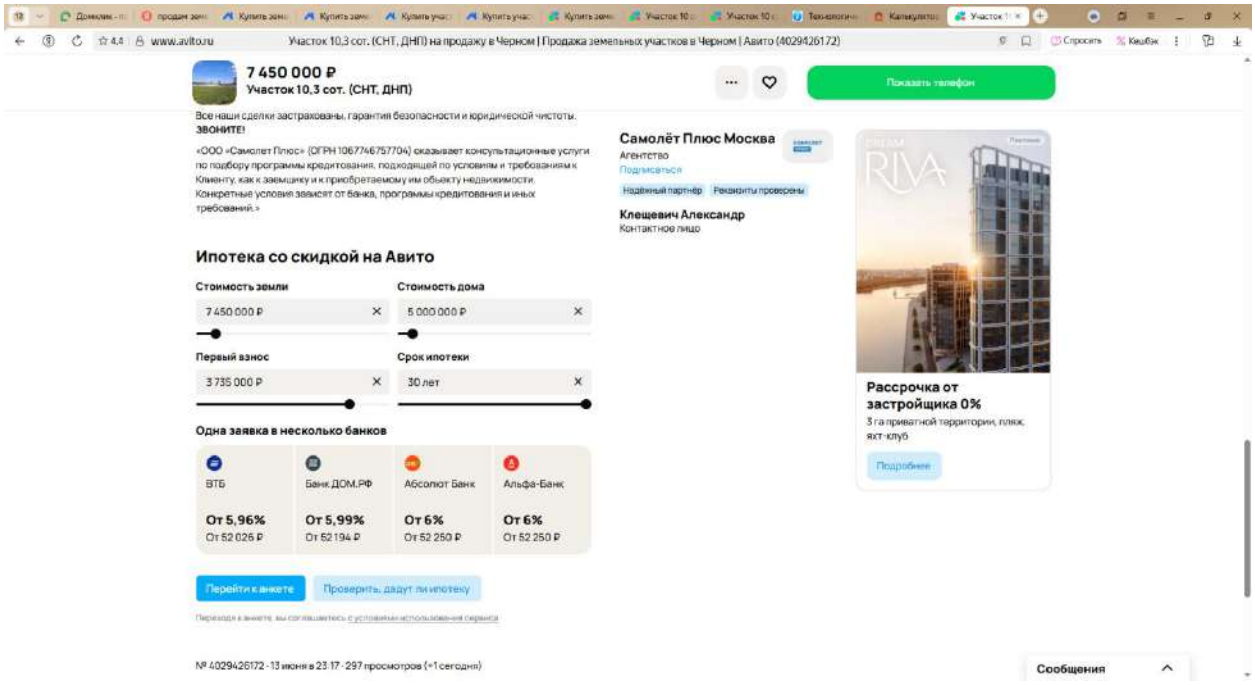
https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._snt_dnp_4029426172?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4SnNMRXRDNFNXVHNWQ3l1Ijt9oEWkez8AAAA



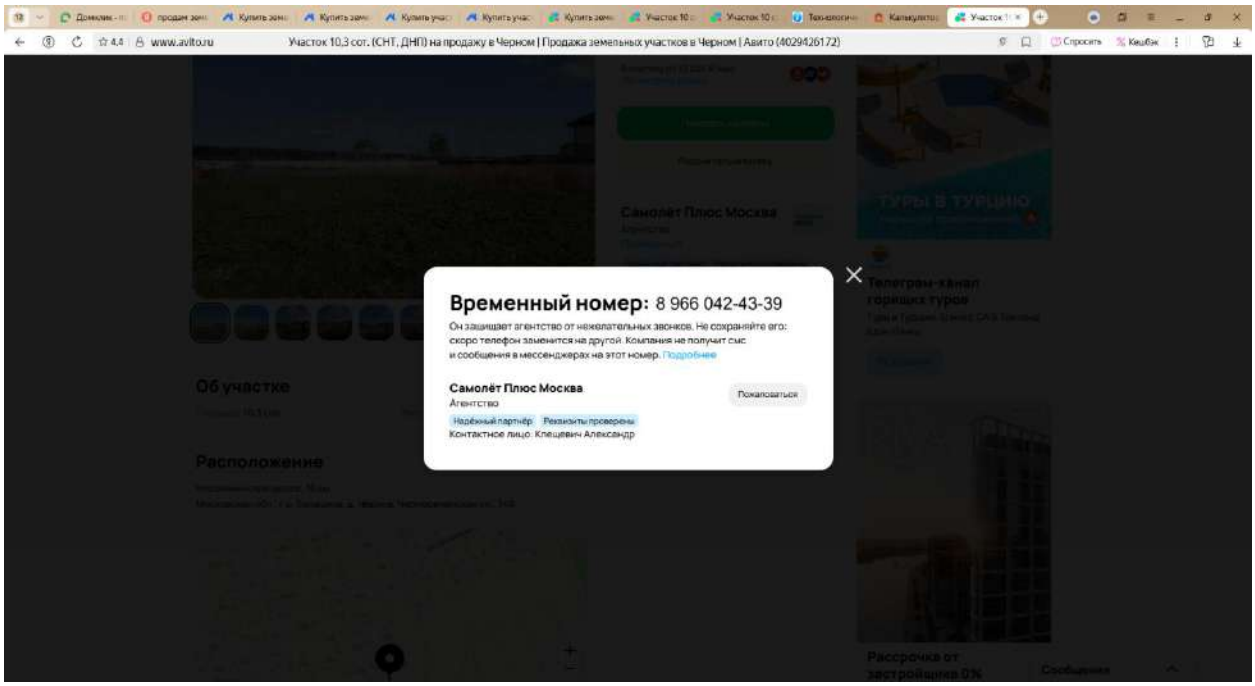


Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 179 из 267



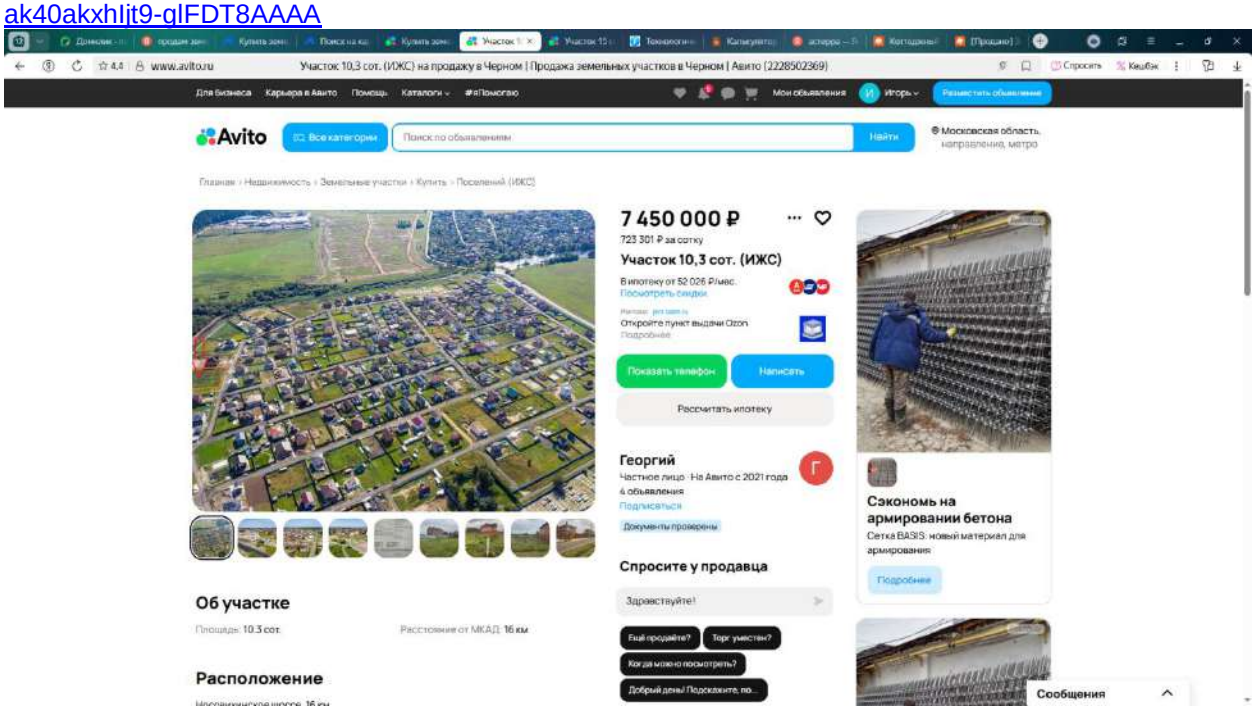


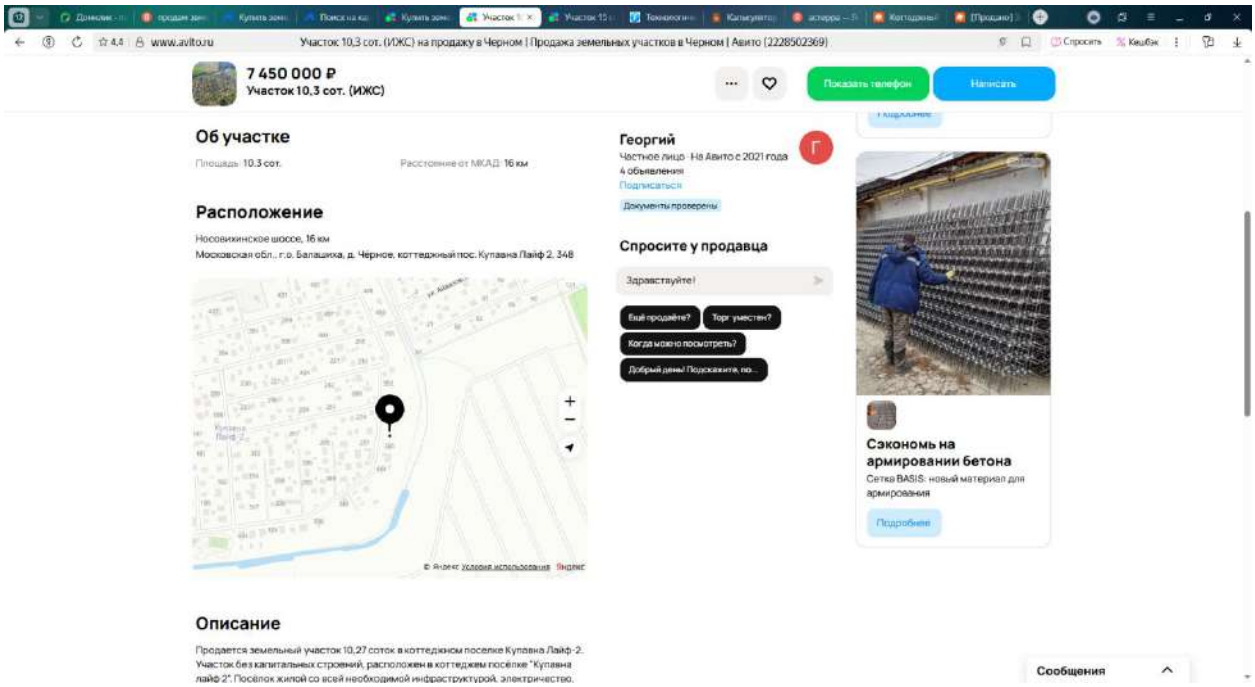
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 180 из 267



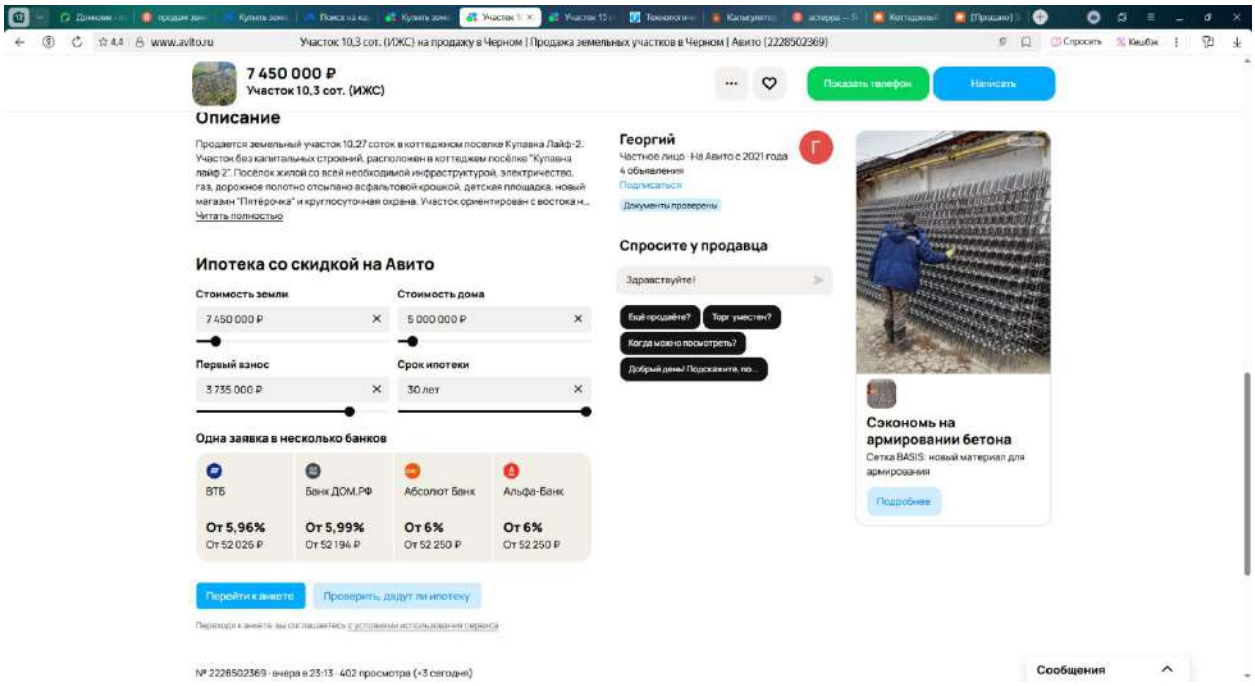
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 181 из 267

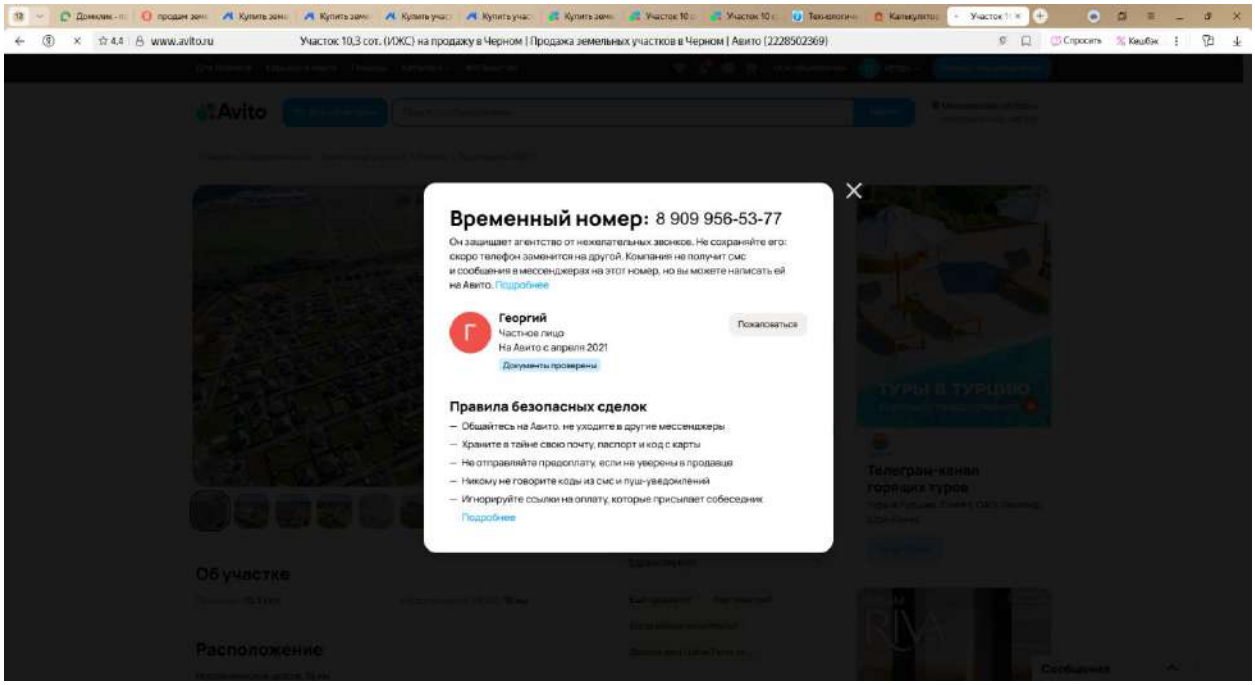
https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._izhs_2228502369?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJCRHREUDRHa283ak40akxhIjt9-gIFDT8AAAA





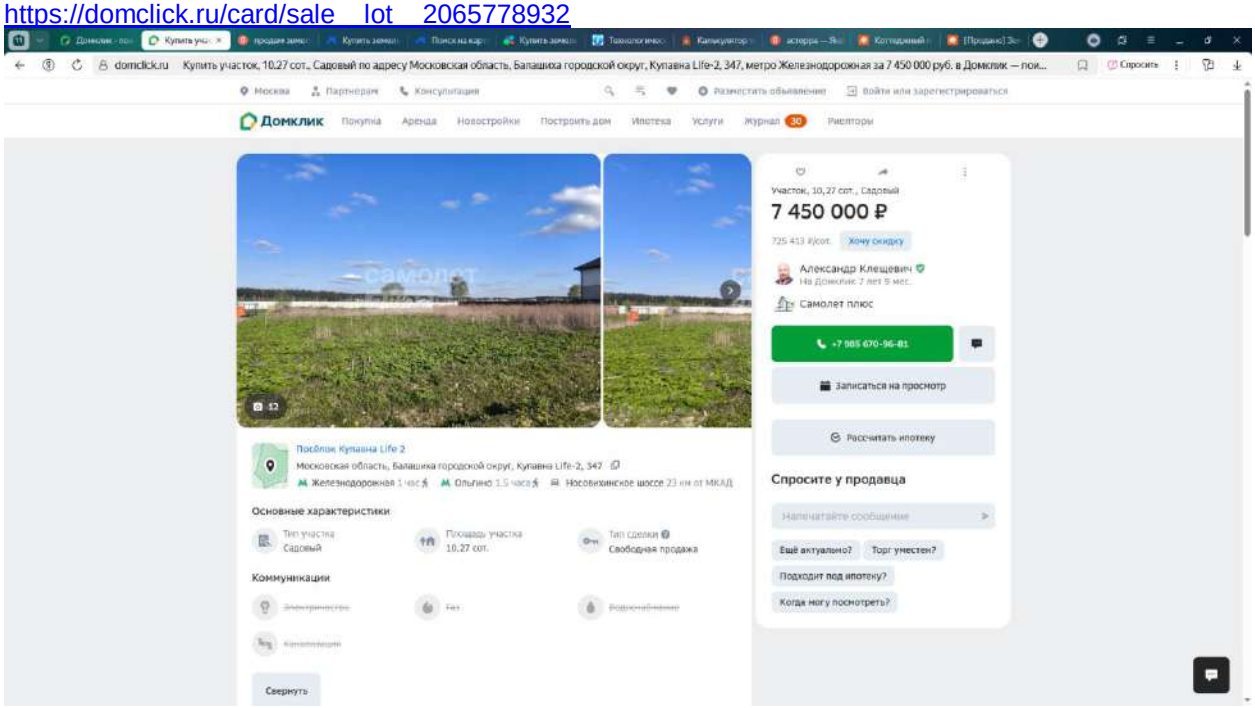
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 182 из 267

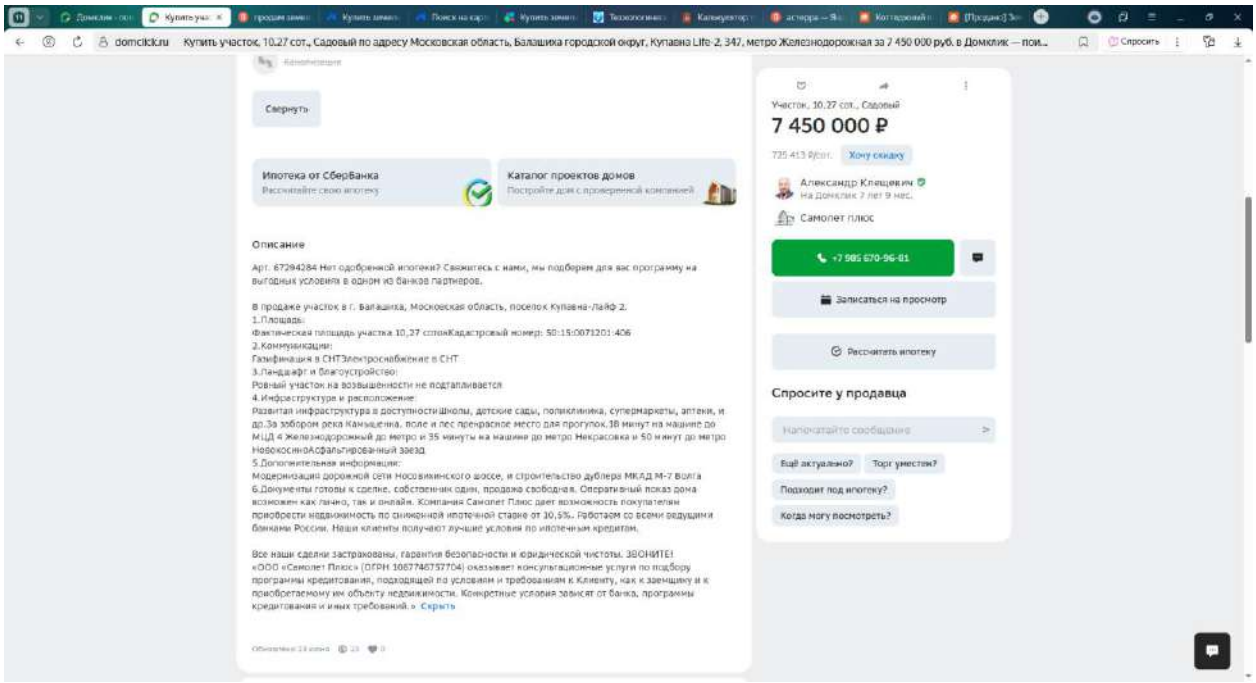




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 183 из 267

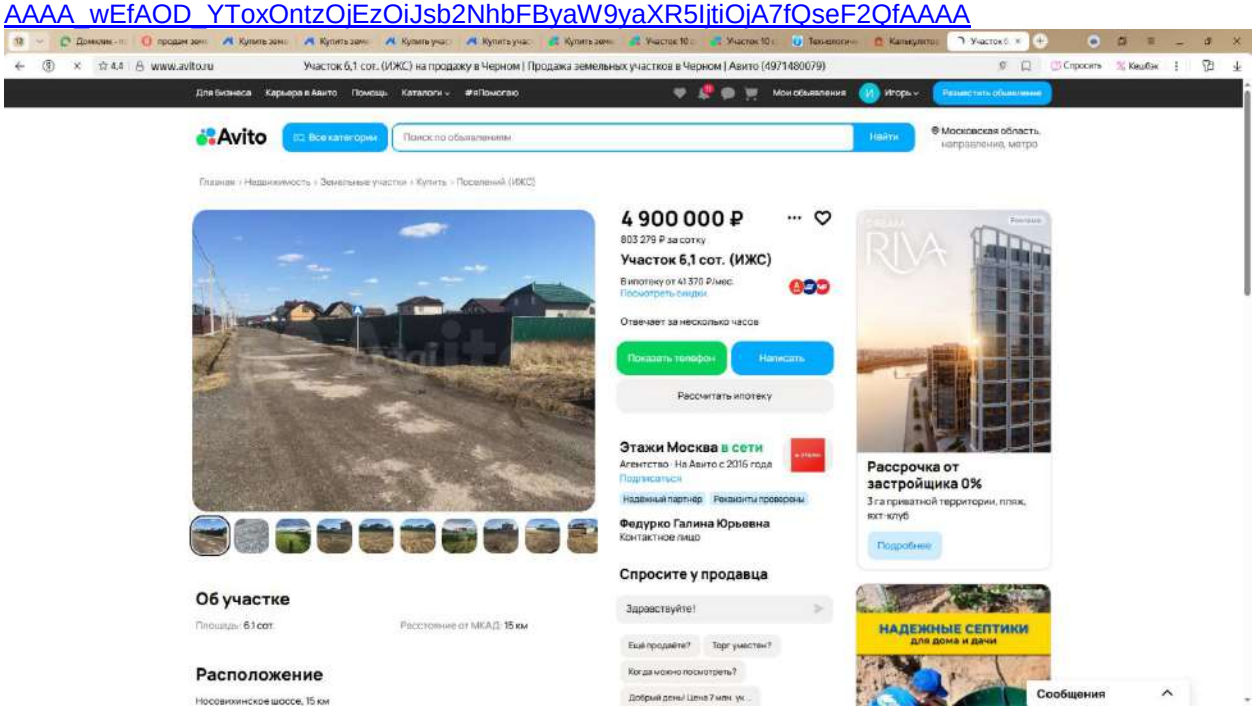
https://domclick.ru/card/sale_lot_2065778932

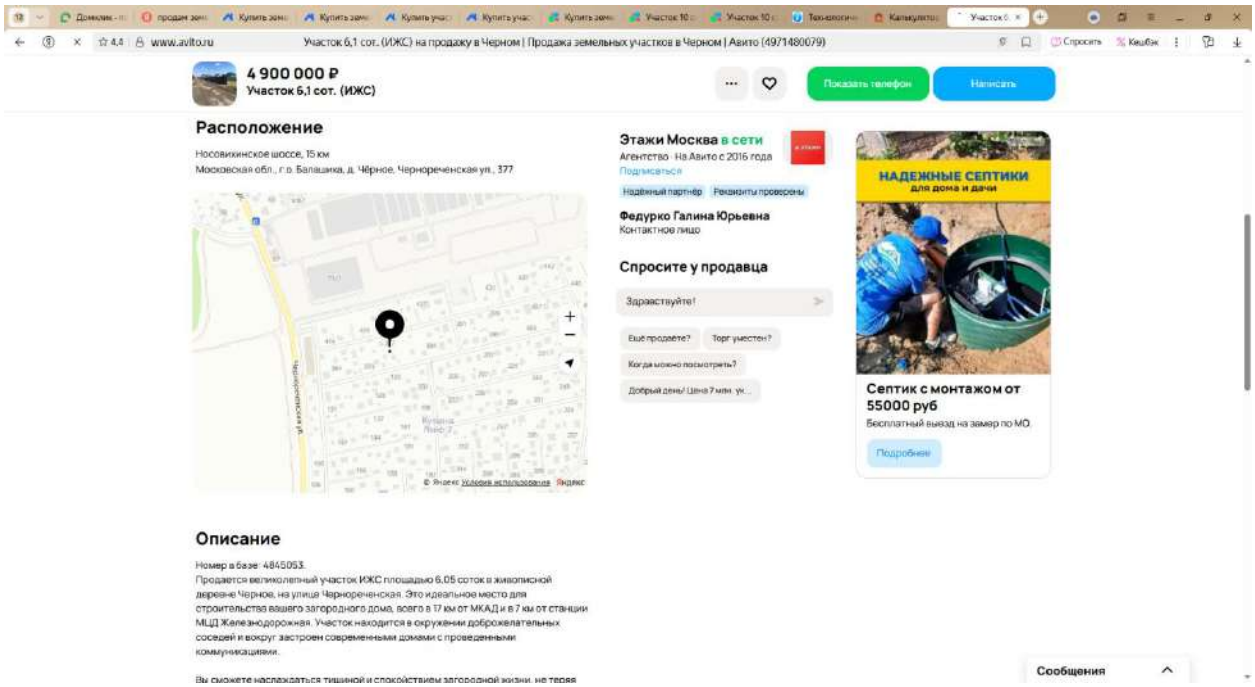




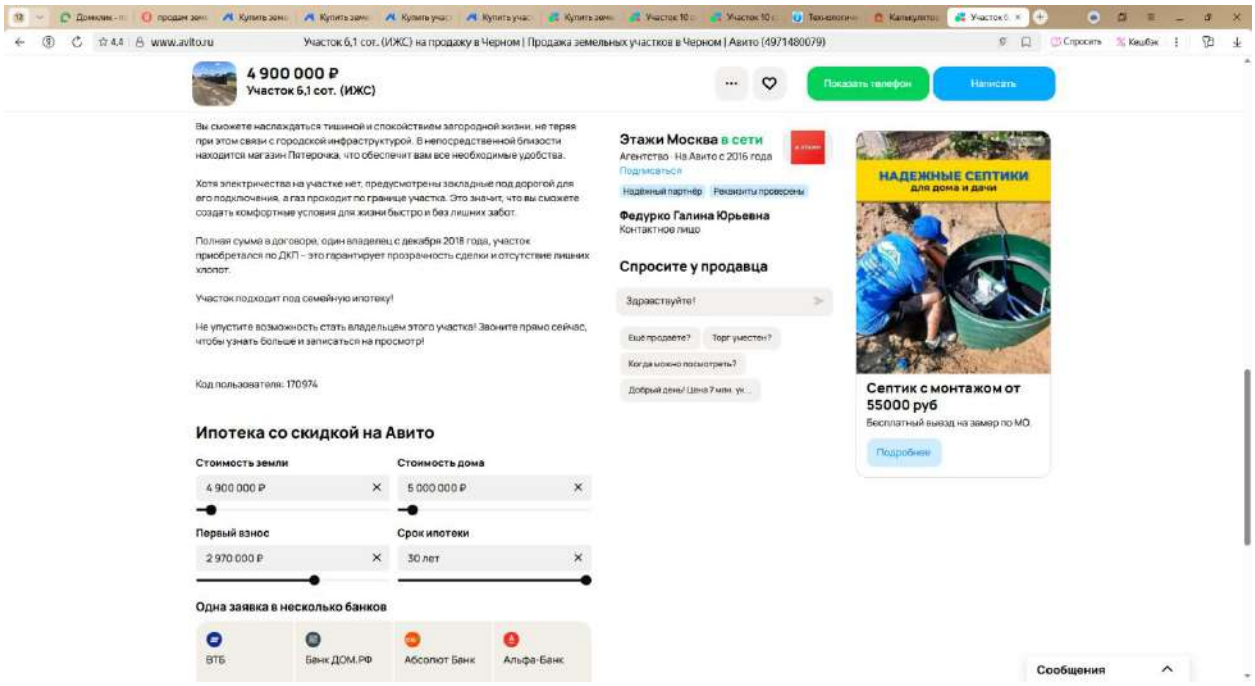
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 184 из 267

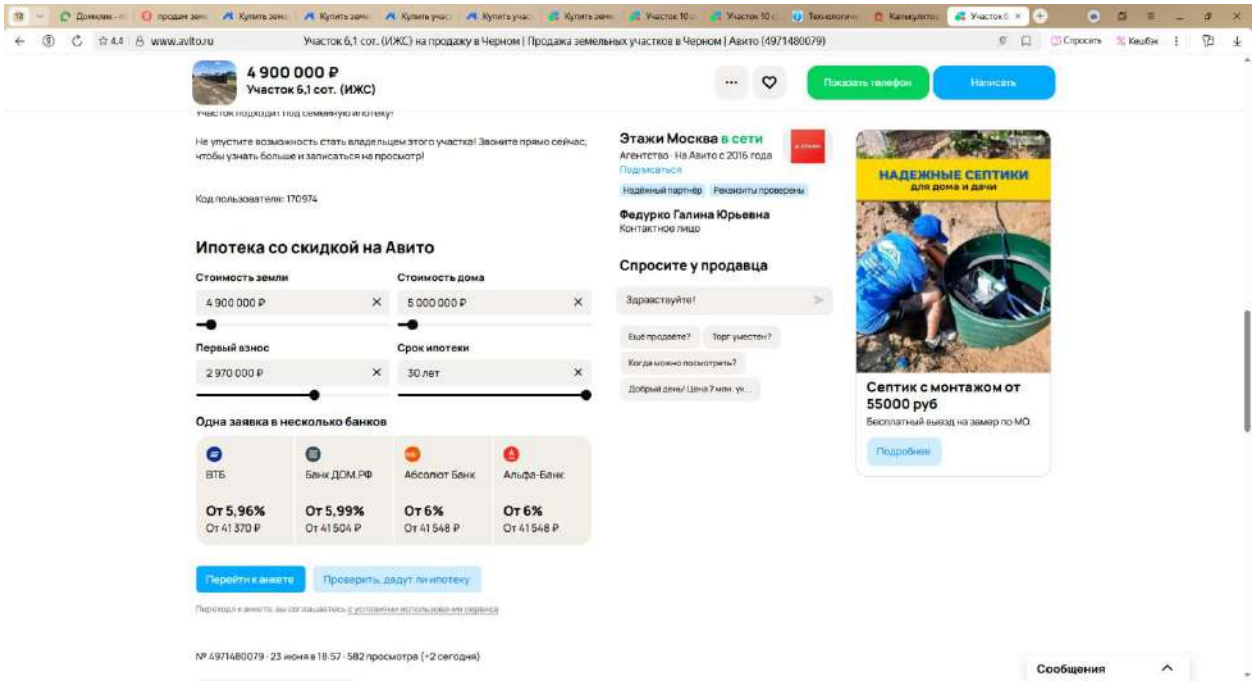
3. https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_4971480079?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





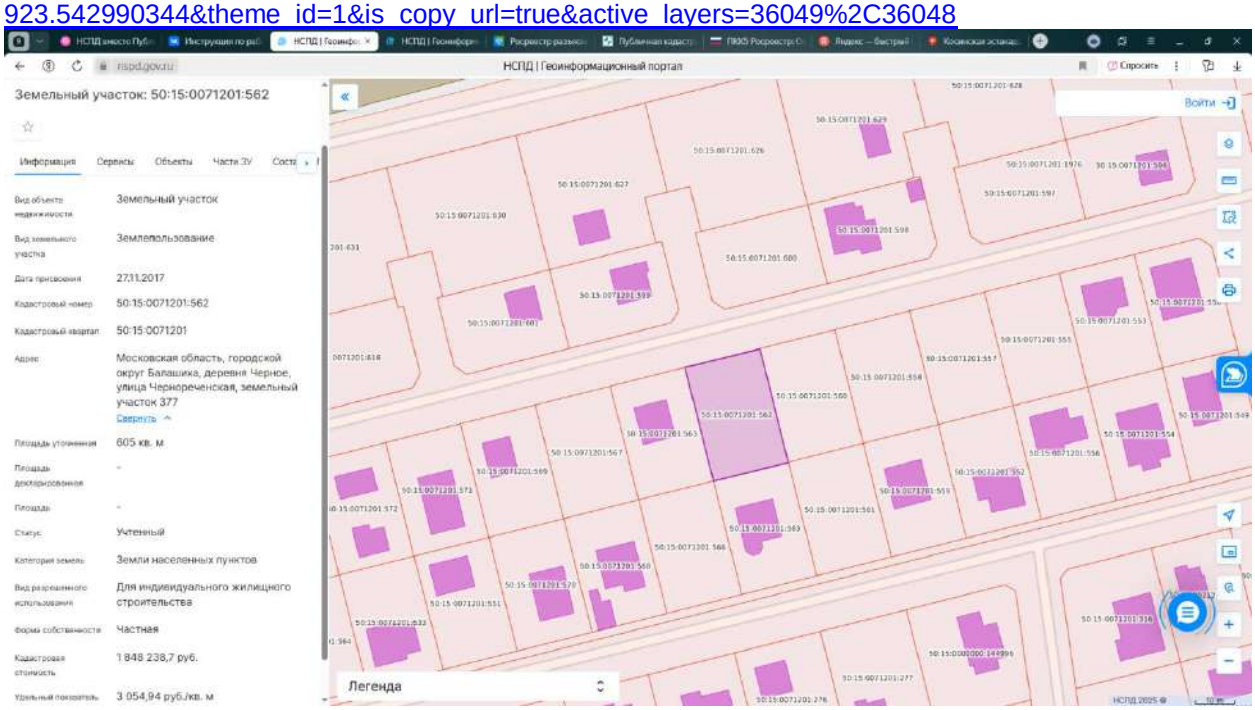
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 185 из 267





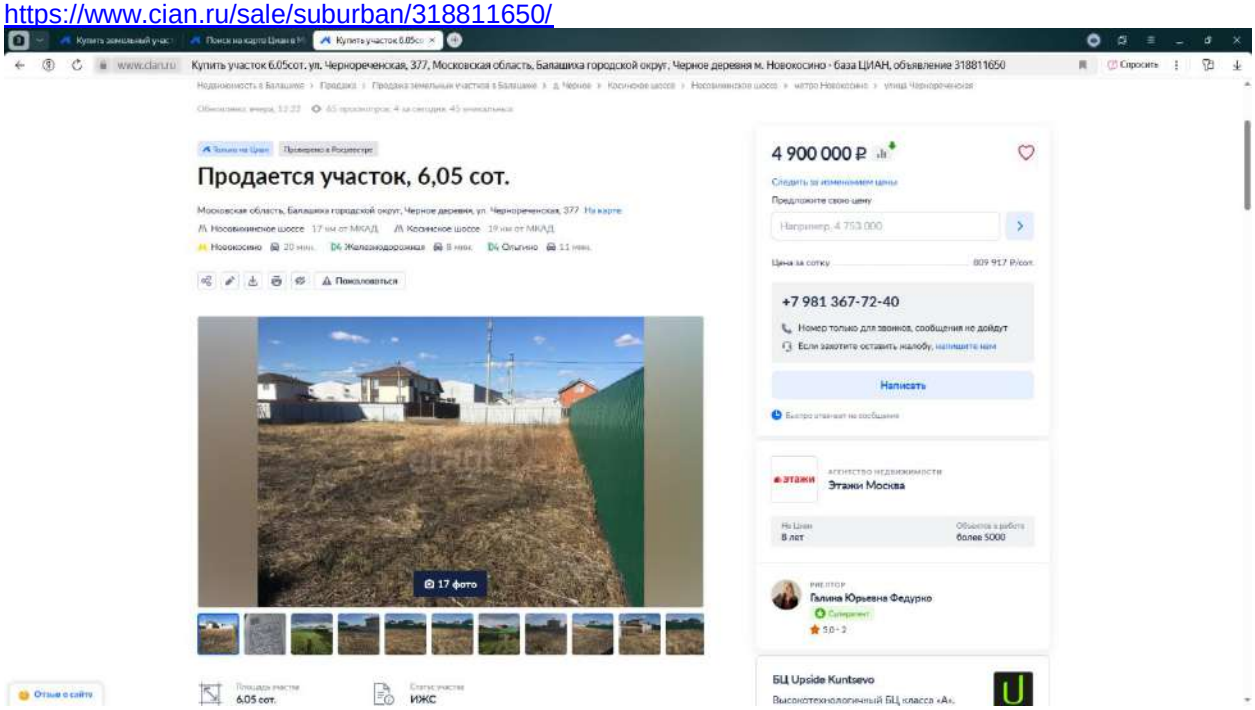
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 186 из 267

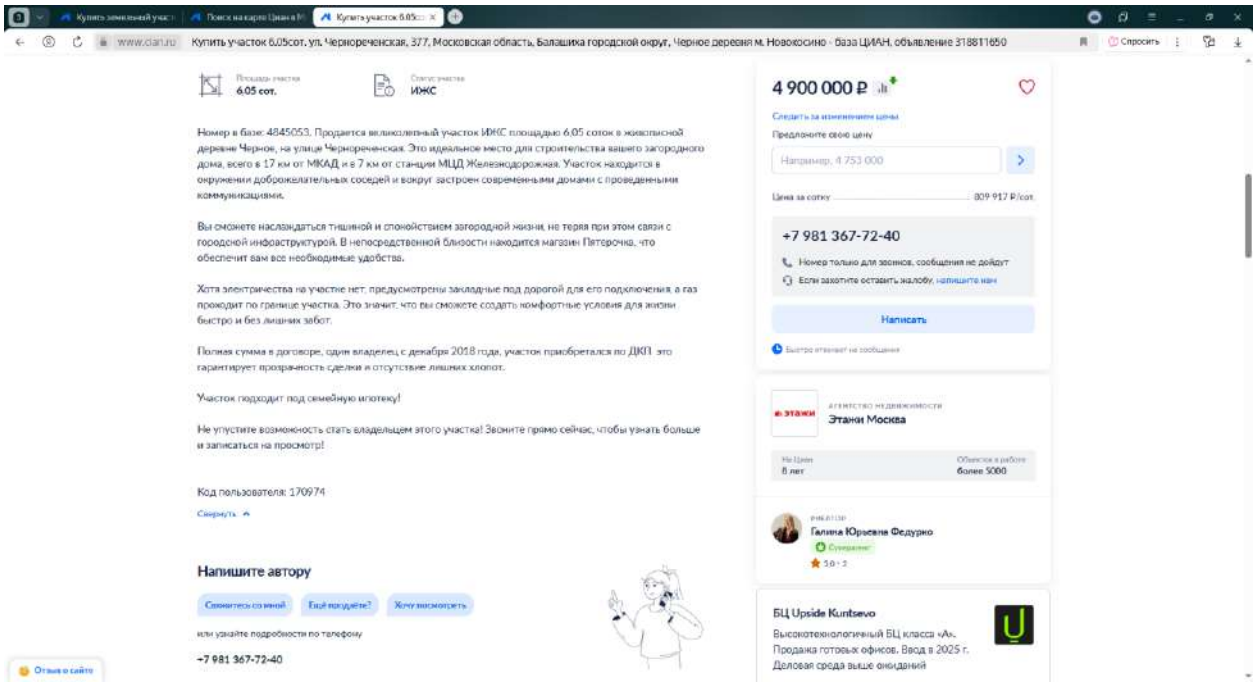
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4238605.084683211&coordinate_y=7506923.542990344&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



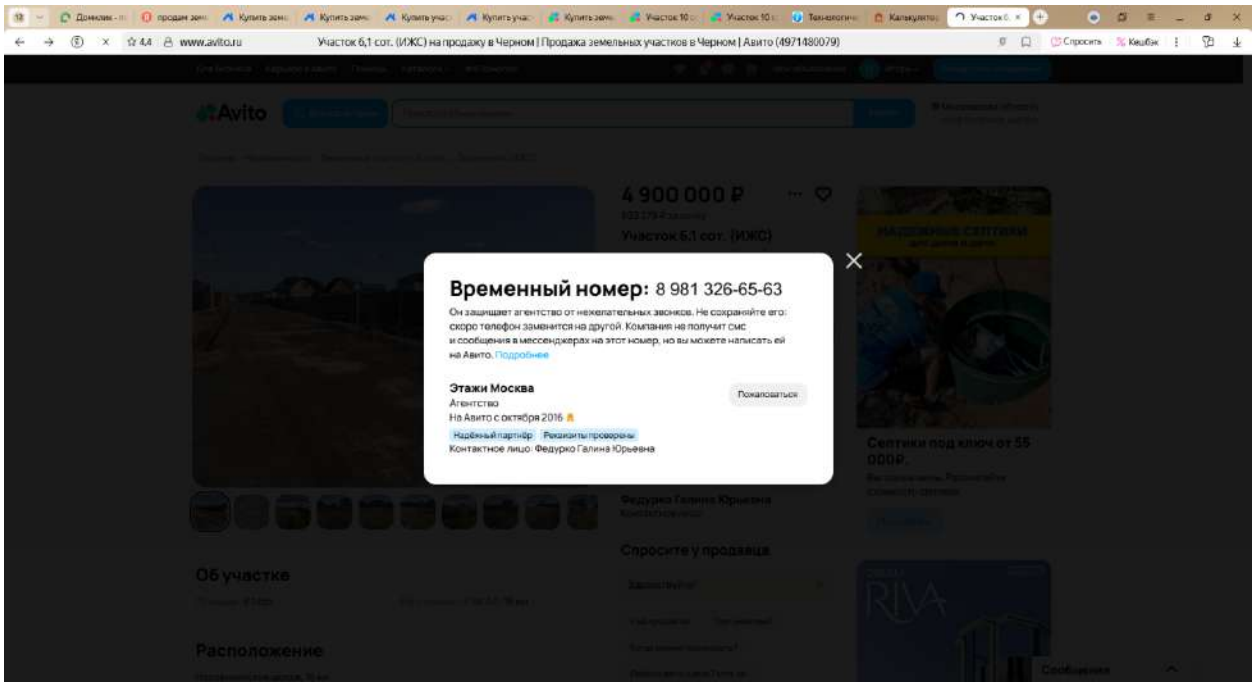
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 187 из 267

https://www.cian.ru/sale/suburban/318811650/



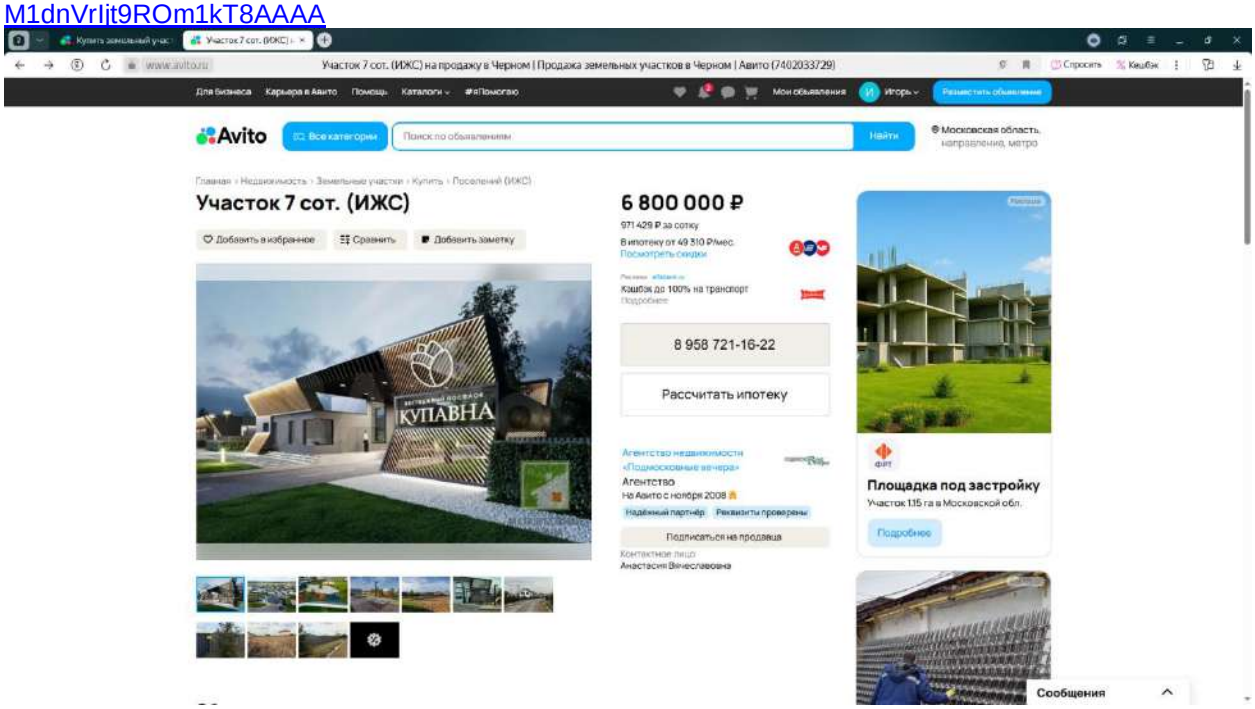


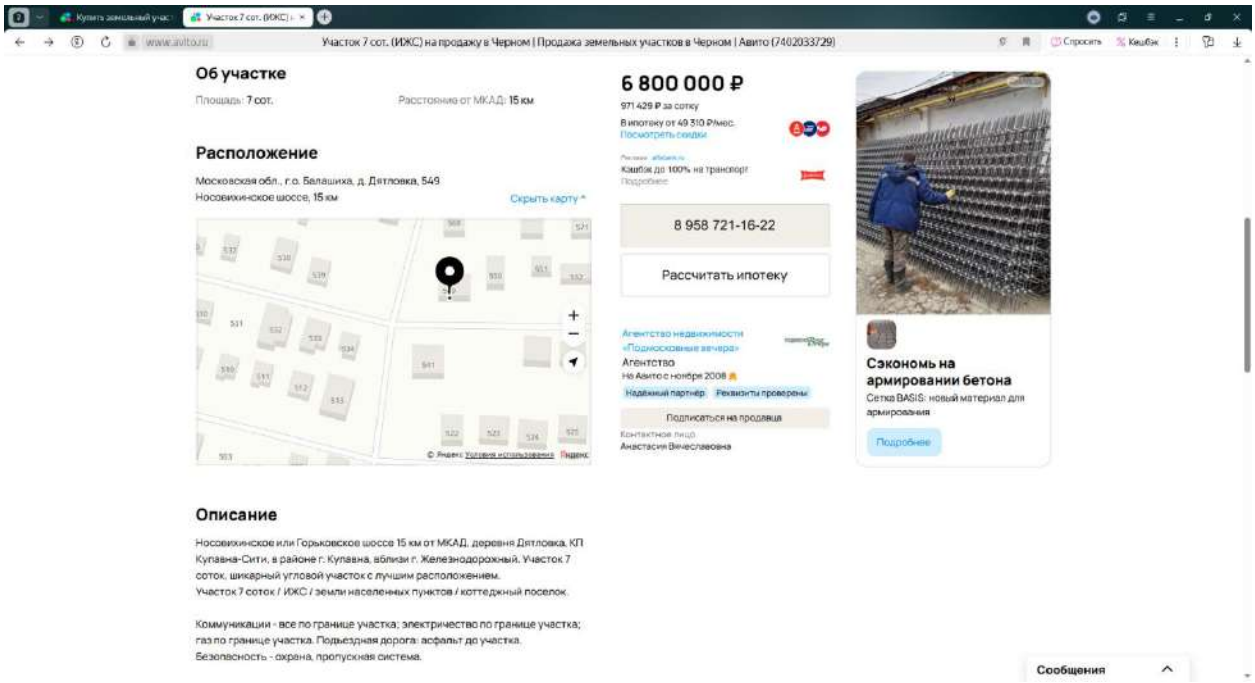
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 188 из 267



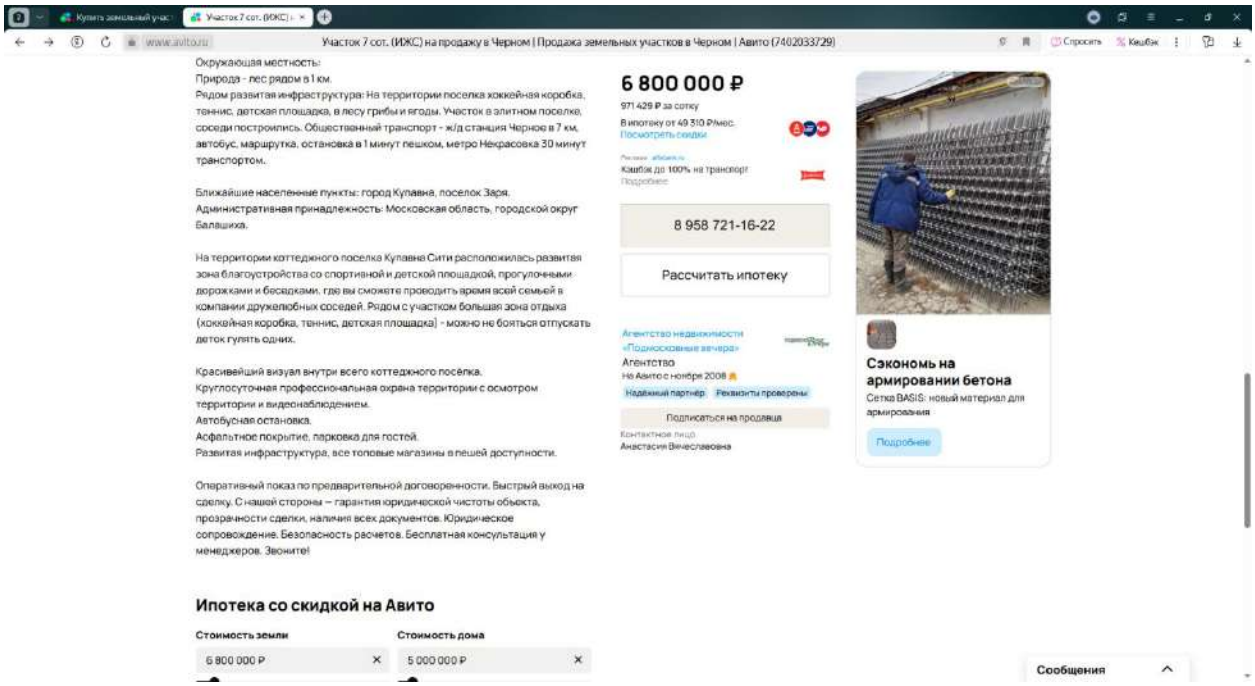
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 189 из 267

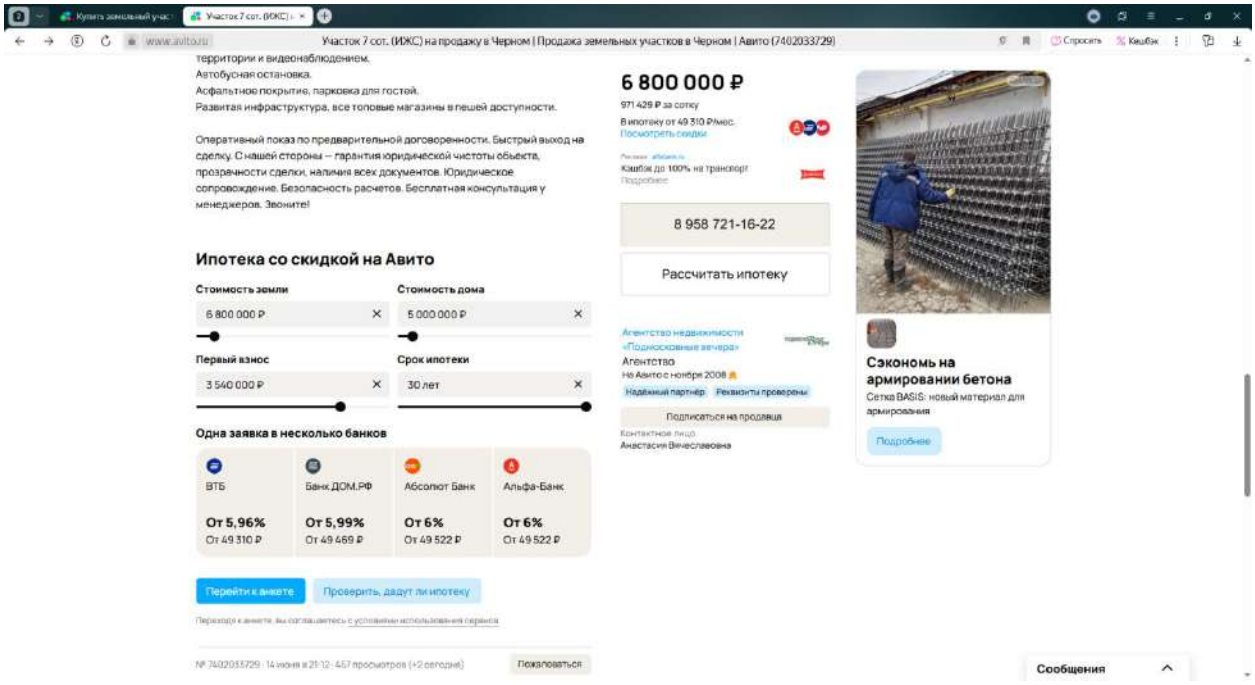
4.
https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_7402033729?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJqcWlJaUU3Q05YSEM1dnVrIjt9ROm1kT8AAAA





Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 190 из 267



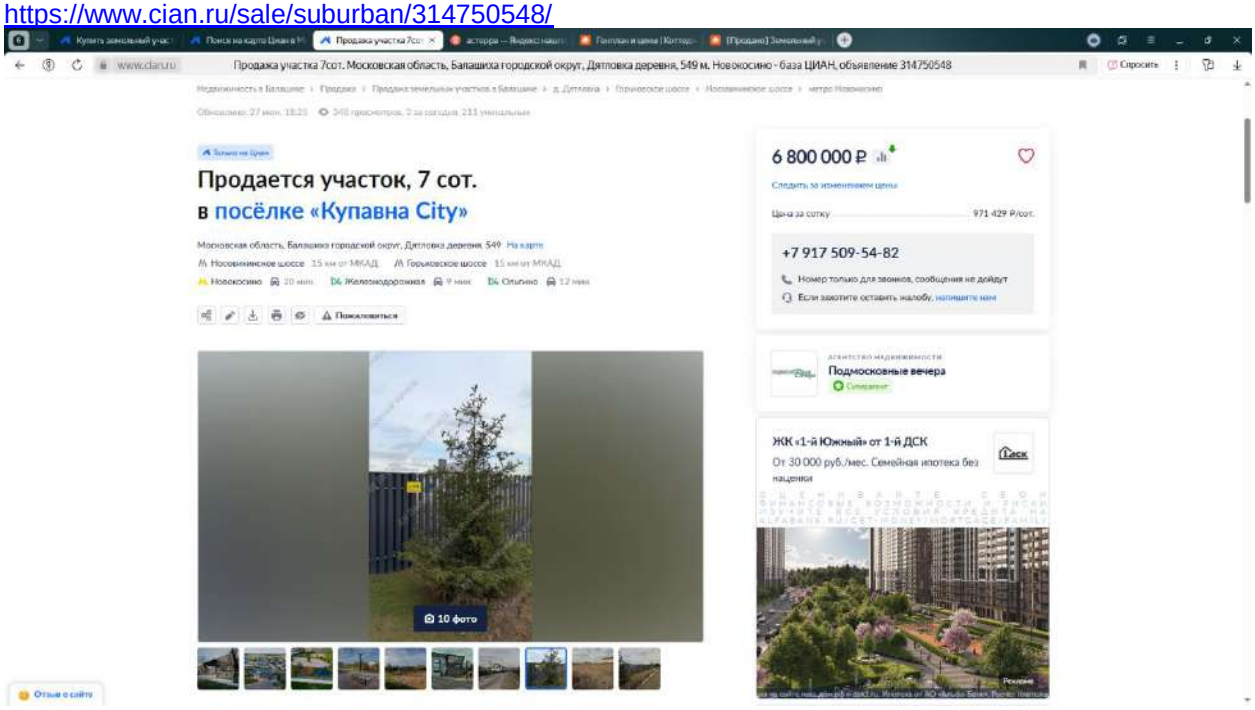


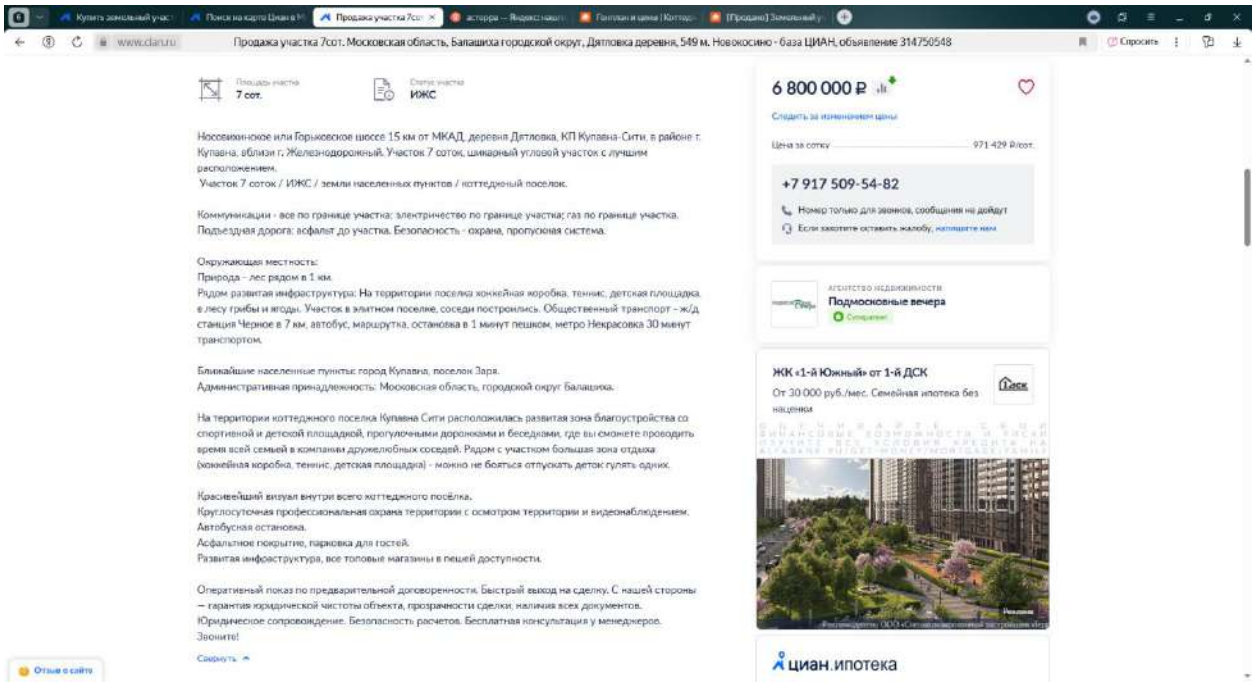
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 191 из 267

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.46205488947374&coordinate_x=4238721.457500072&coordinate_y=7505001.6682341285&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 192 из 267

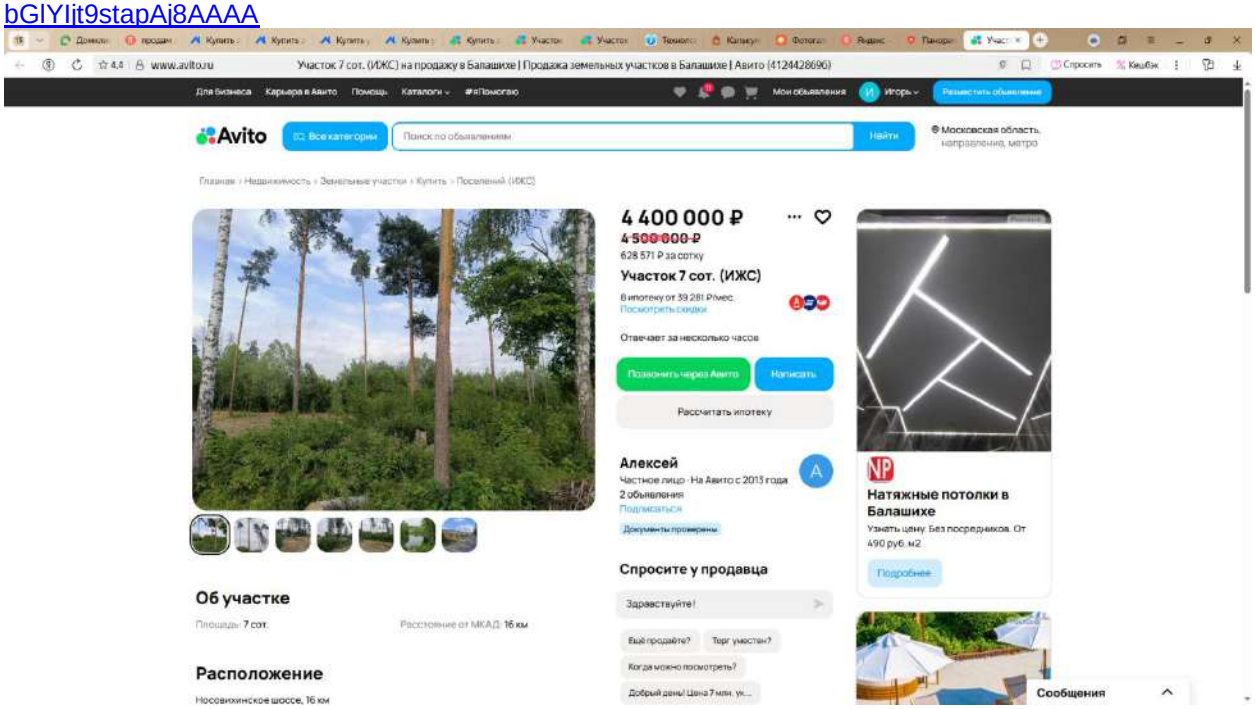
https://www.cian.ru/sale/suburban/314750548/

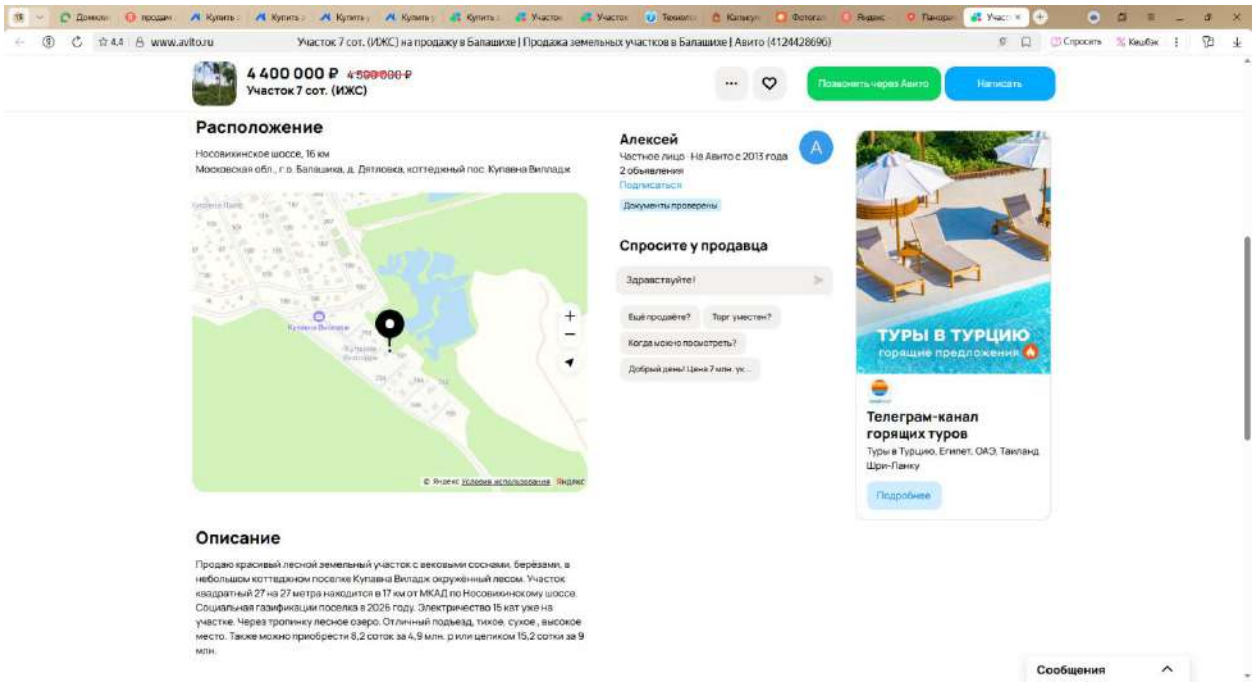




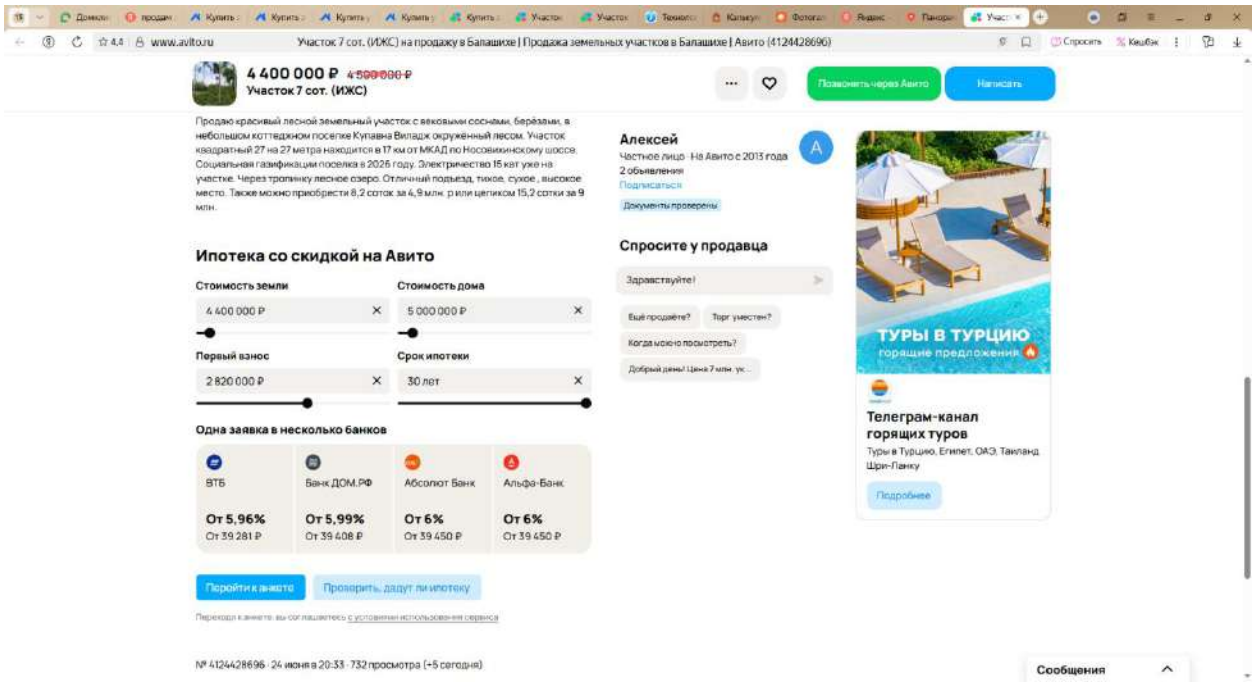
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 193 из 267

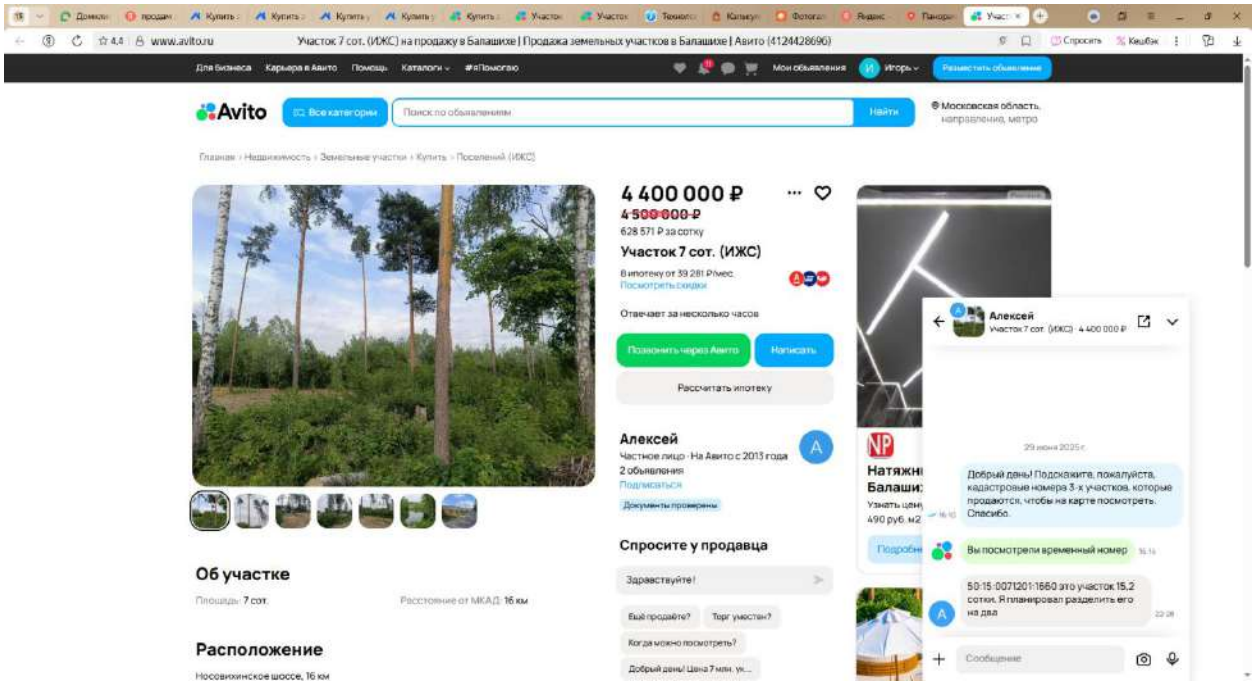
5.
https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_4124428696?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJsNVITR244QktIcnl3bGlYIjt9stapAj8AAAA



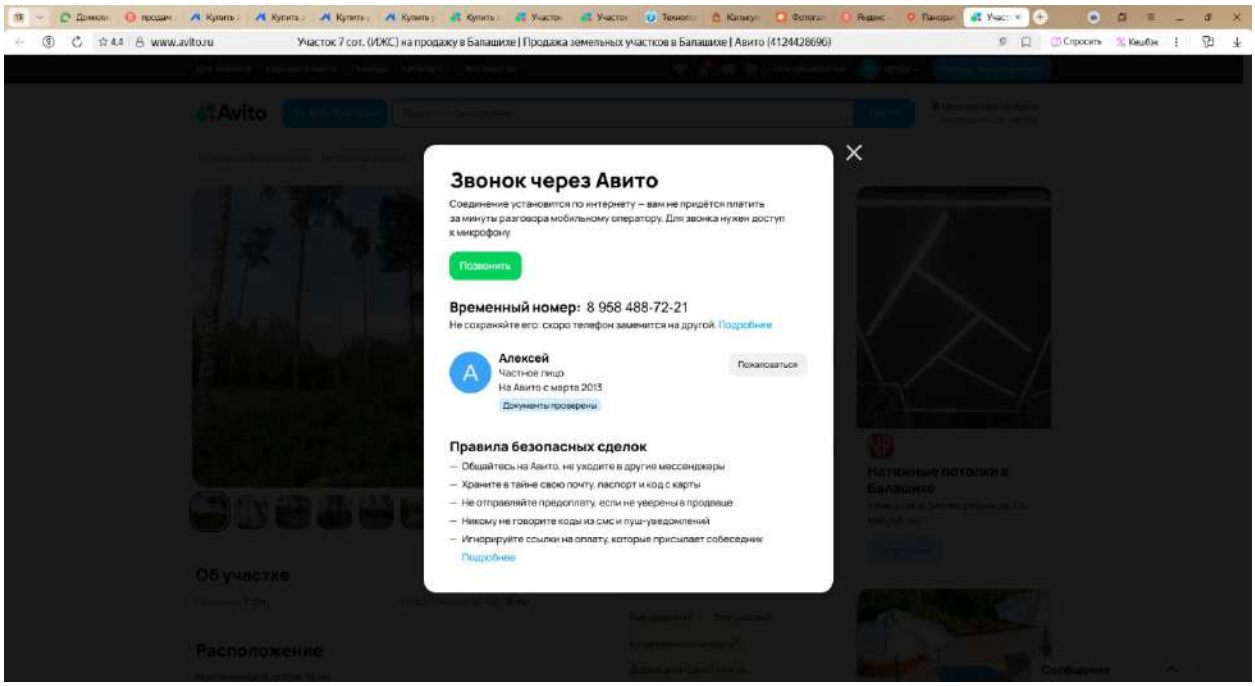


Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 194 из 267

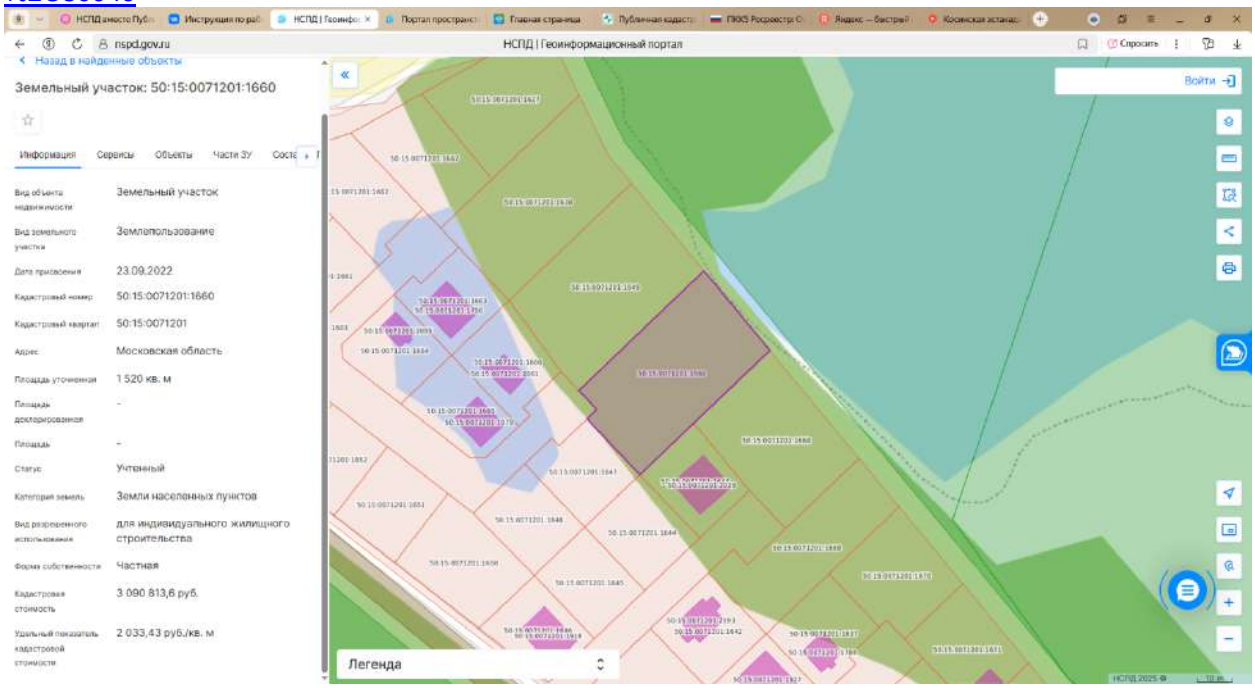




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 195 из 267

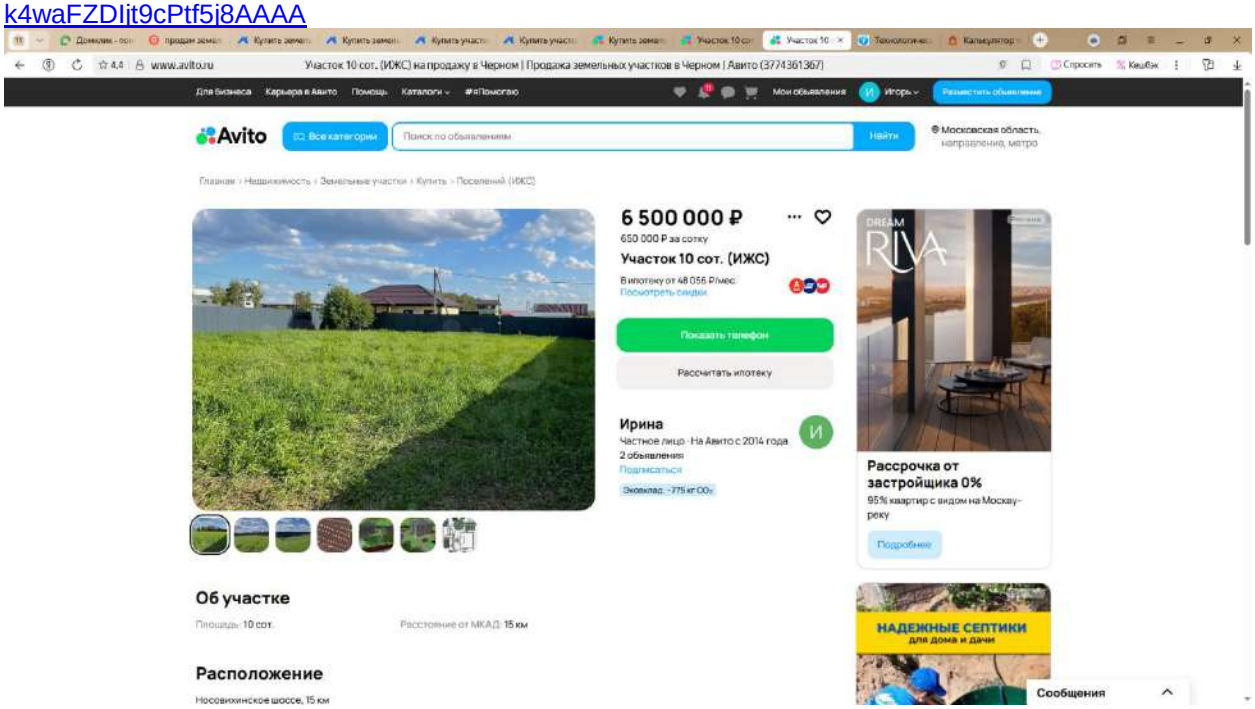


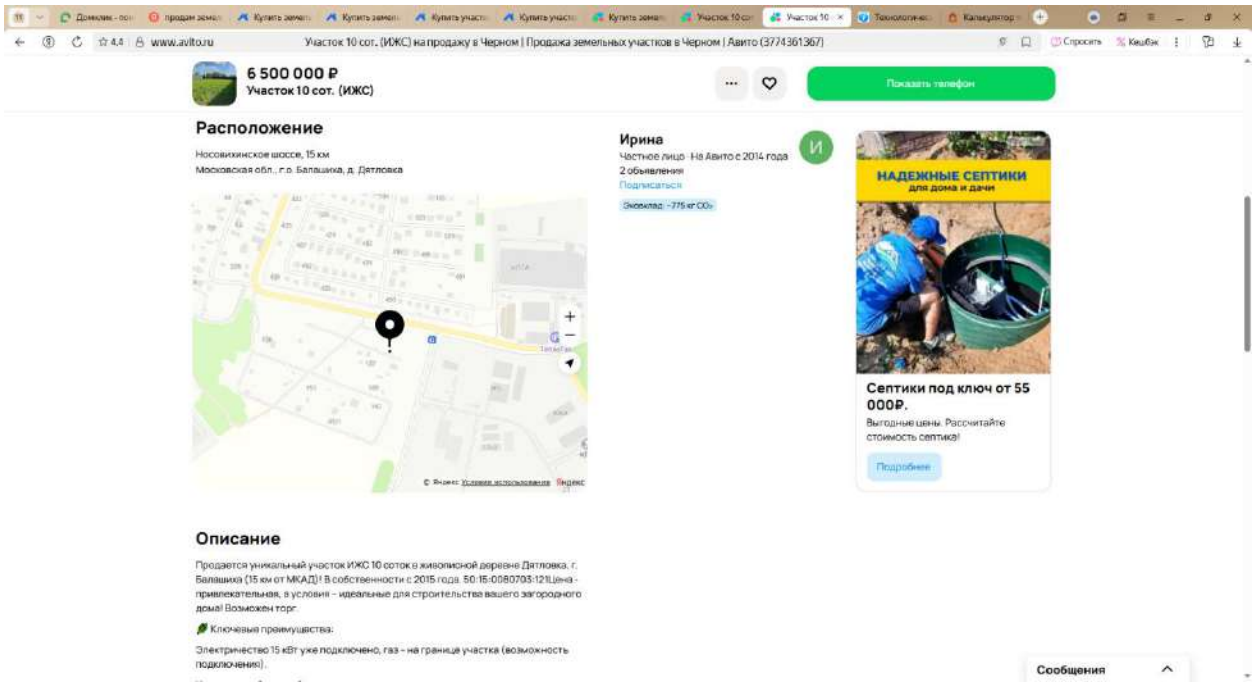
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.853528354514893&coordinate_x=4240933.314478468&coordinate_y=7505160.48332365&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



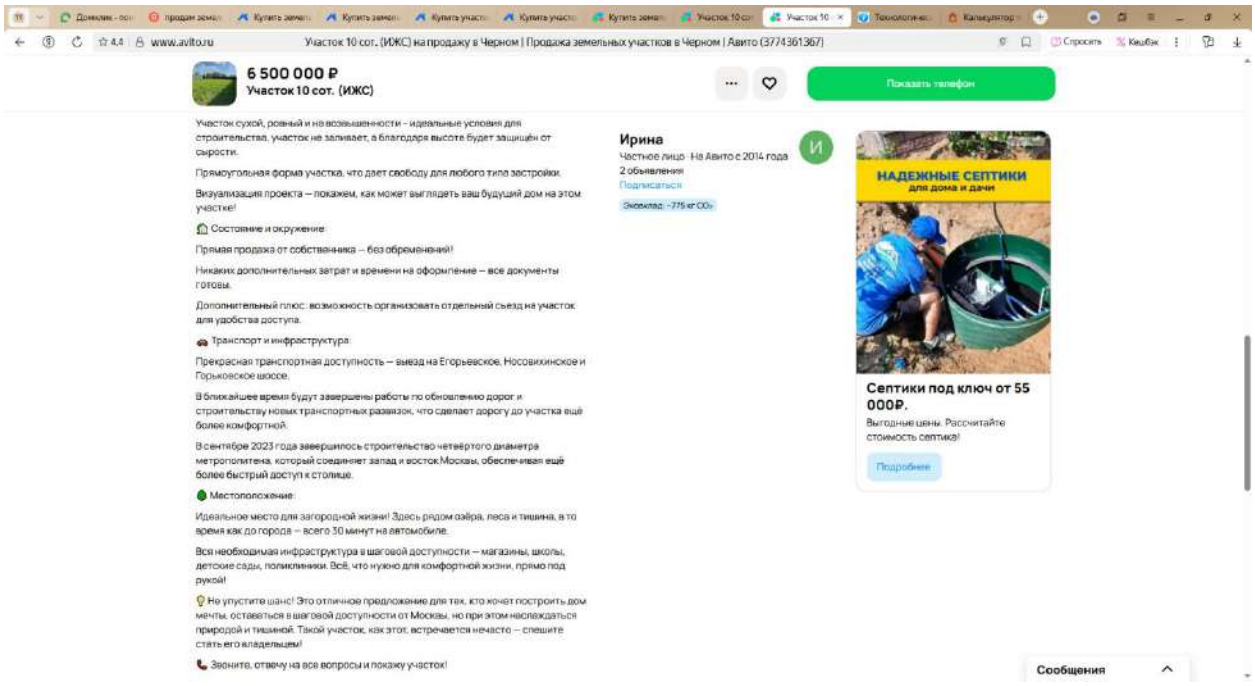
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 196 из 267

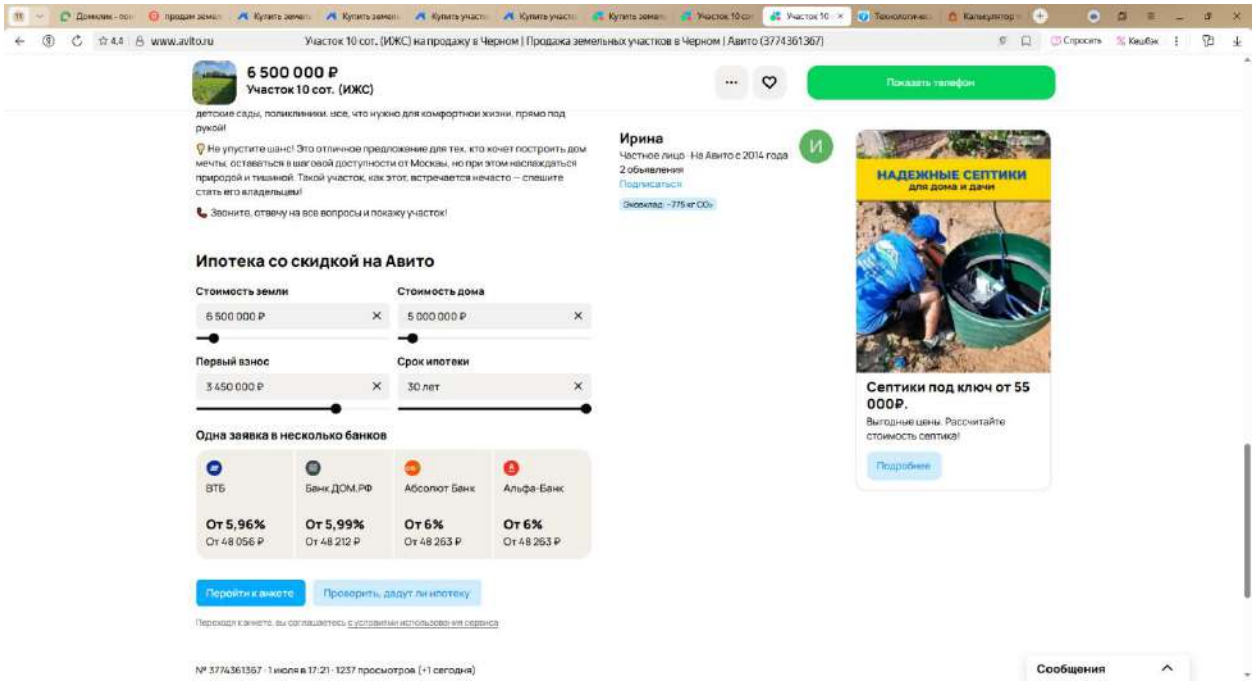
6.
https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3774361367?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6UXVRajE0Um9vNk4waFZDIjt9cPtf5j8AAAA



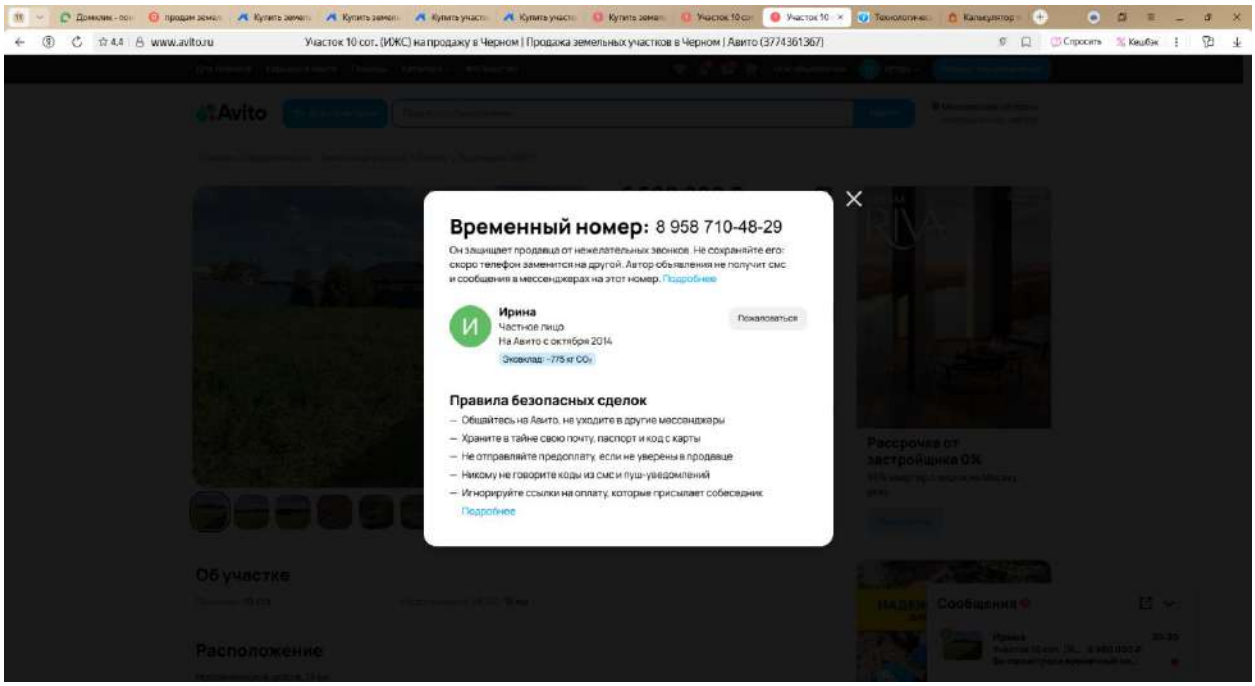


Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 197 из 267

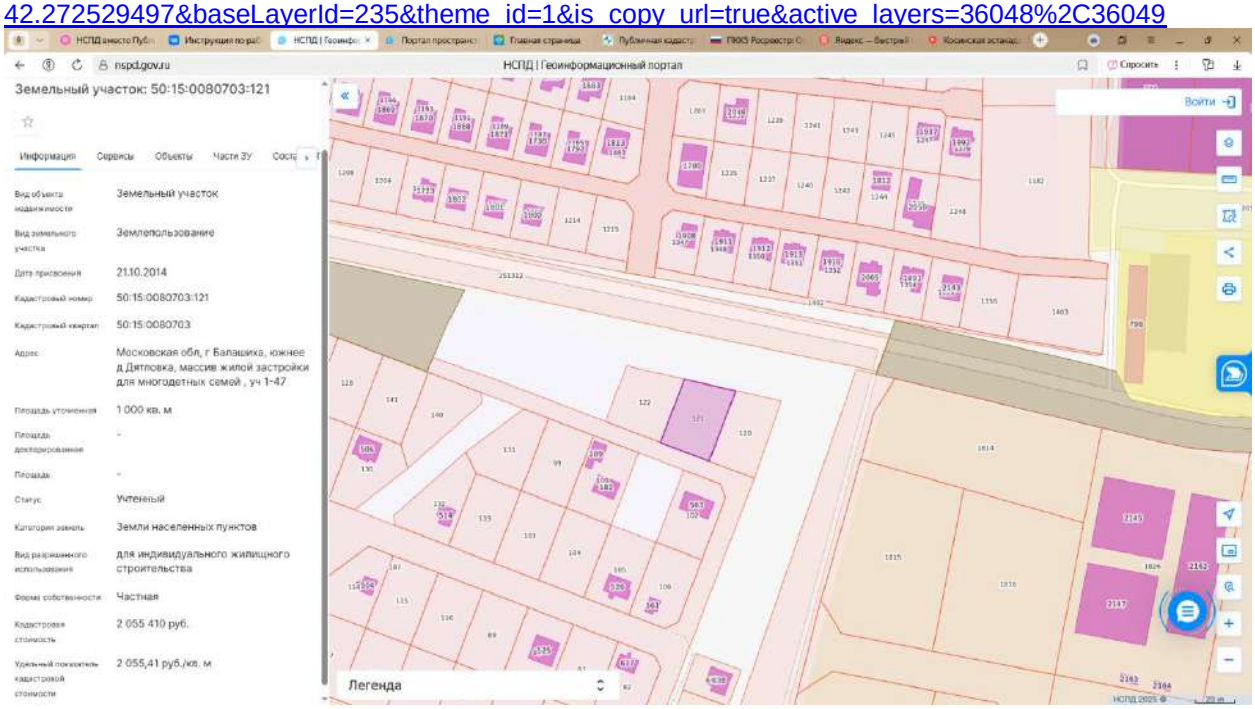




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 198 из 267

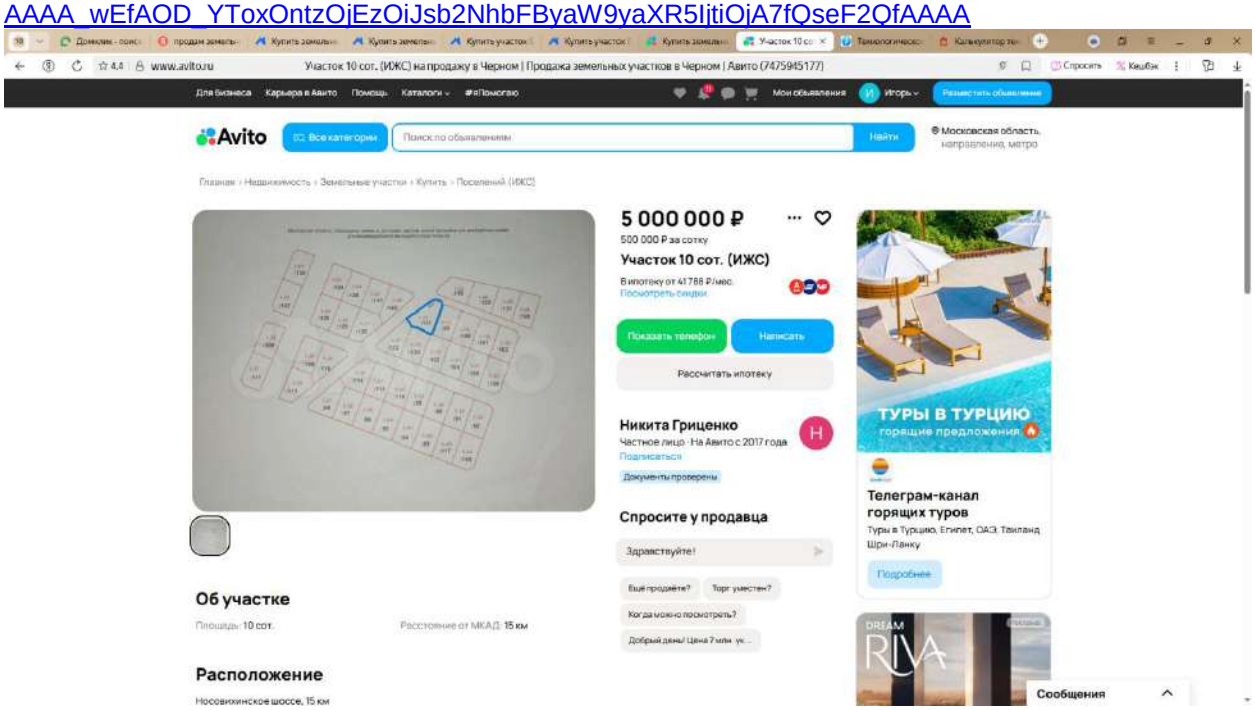


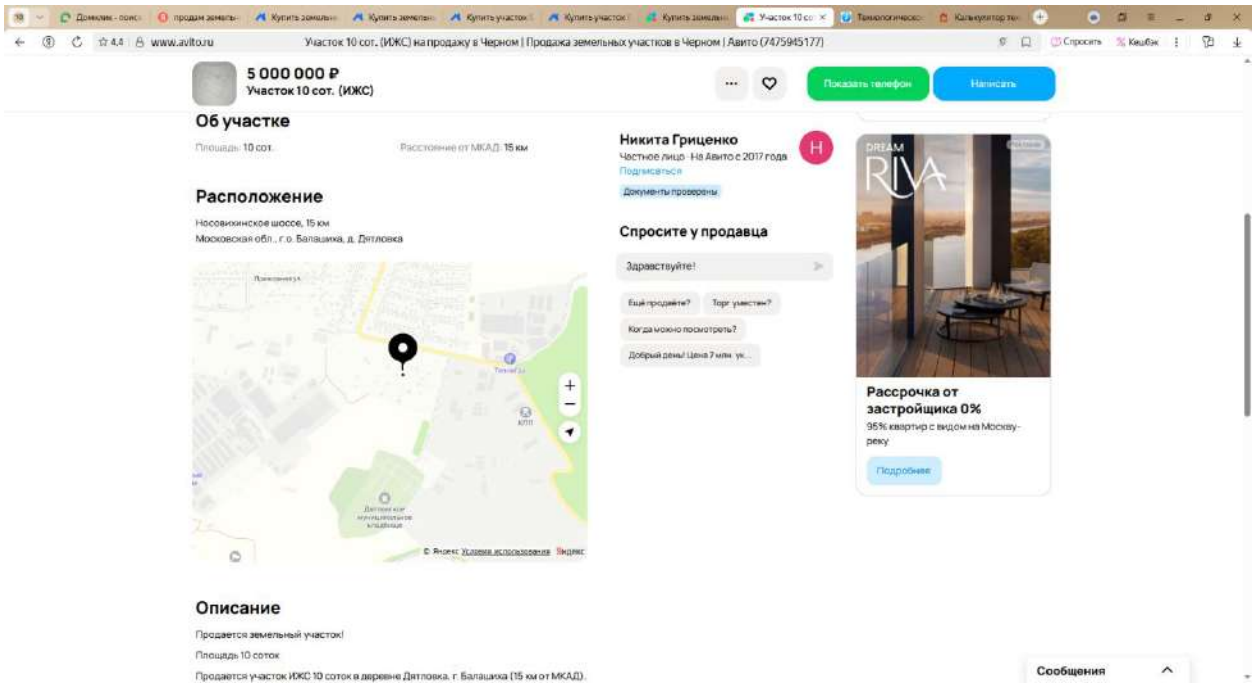
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4238755.59215207&coordinate_y=7504542.272529497&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



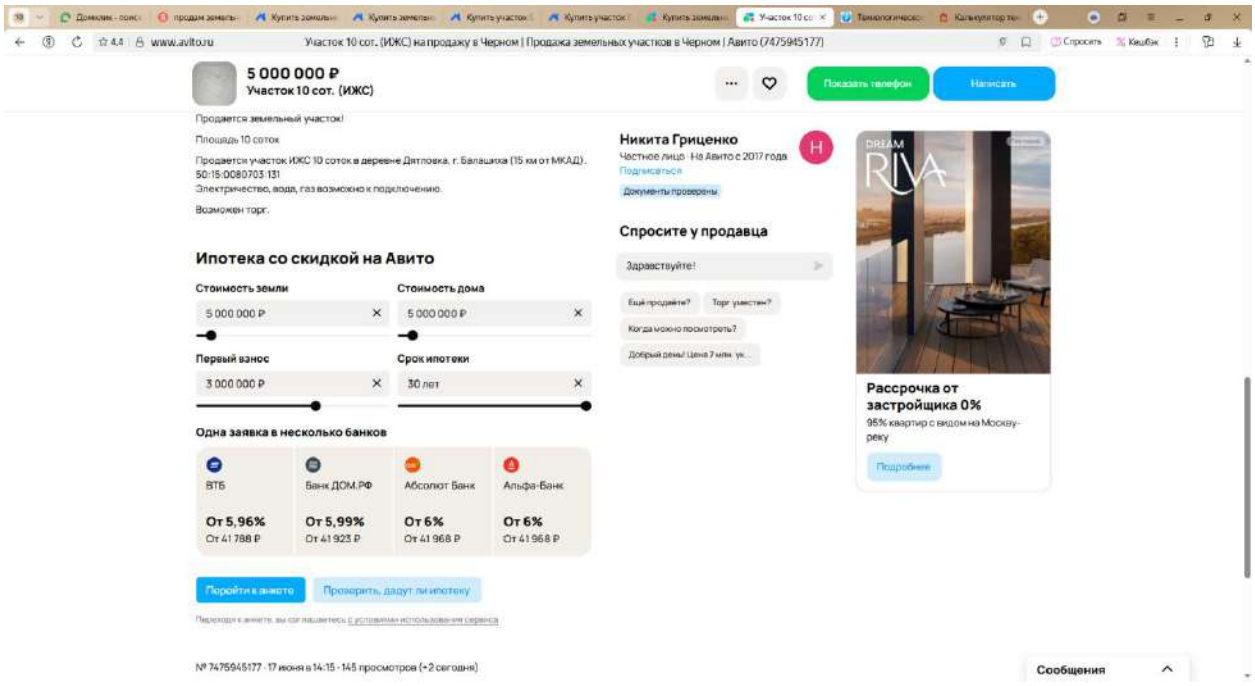
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 199 из 267

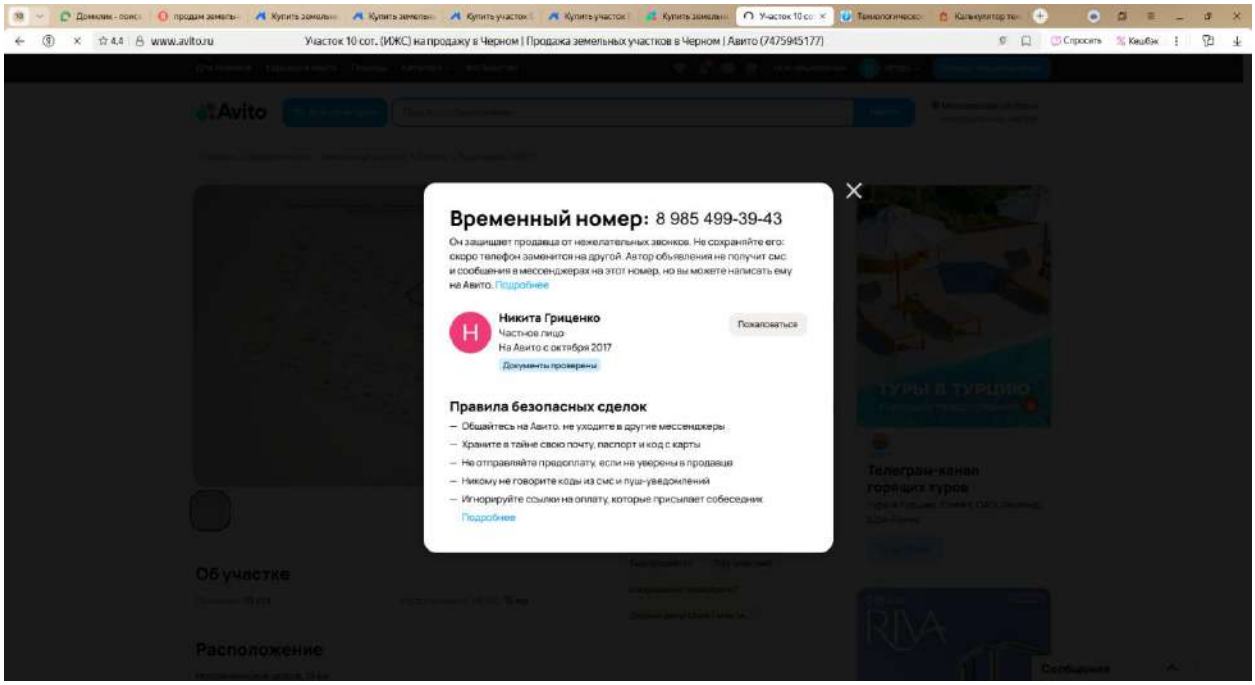
7. https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_7475945177?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





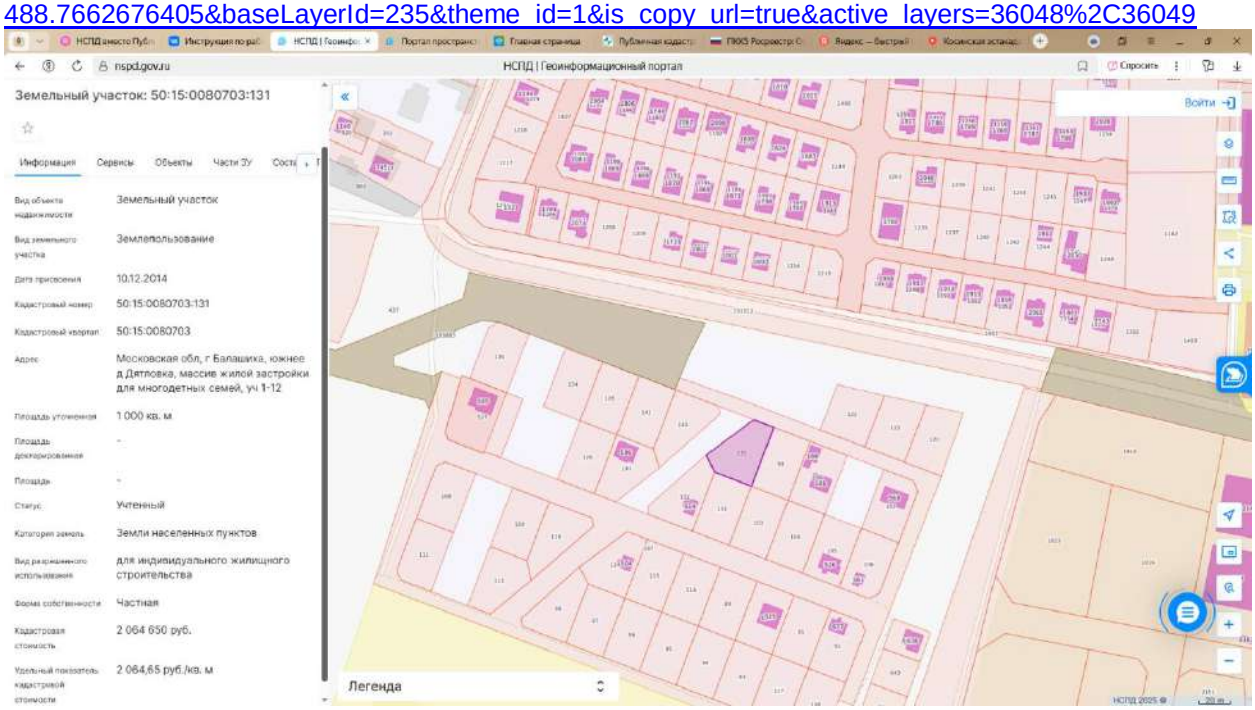
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 200 из 267





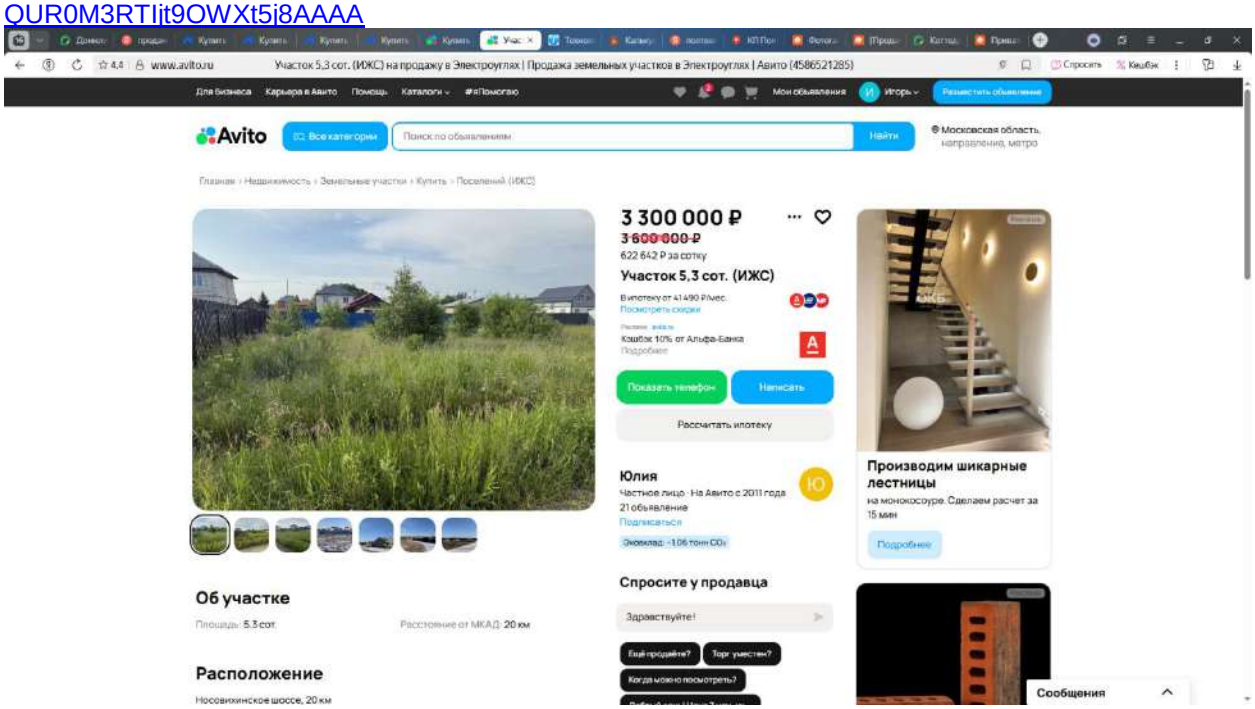
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 201 из 267

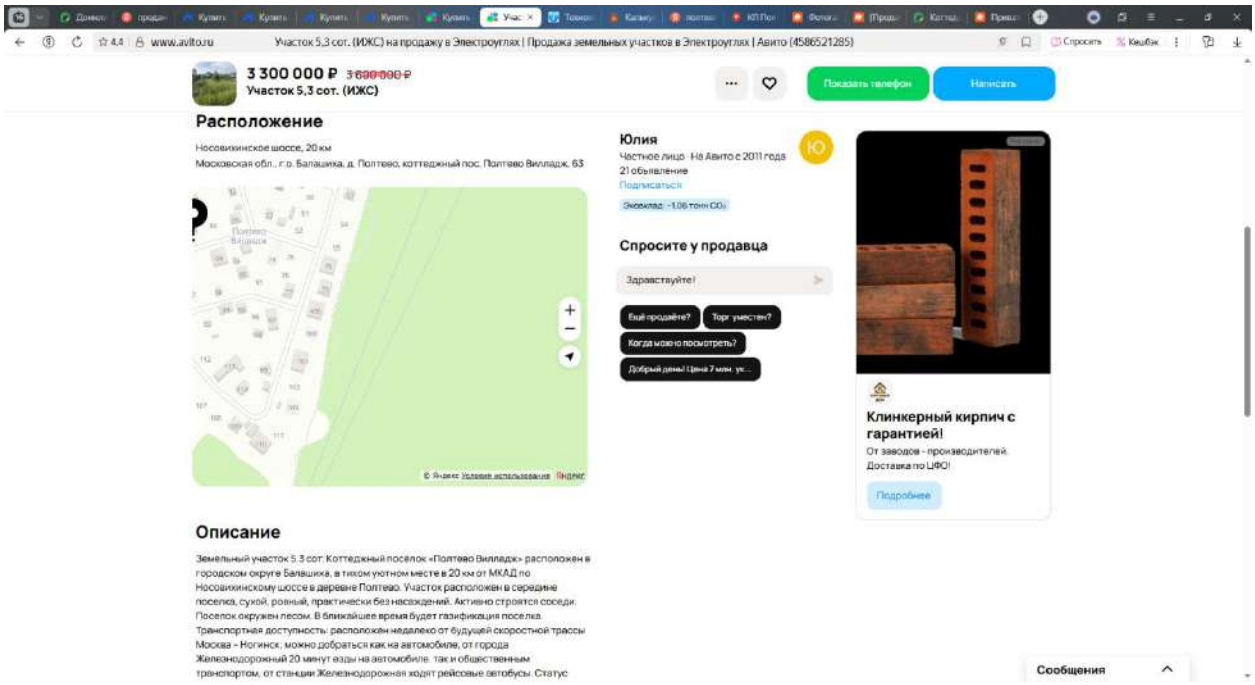
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4238494.952754733&coordinate_y=7504488.7662676405&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



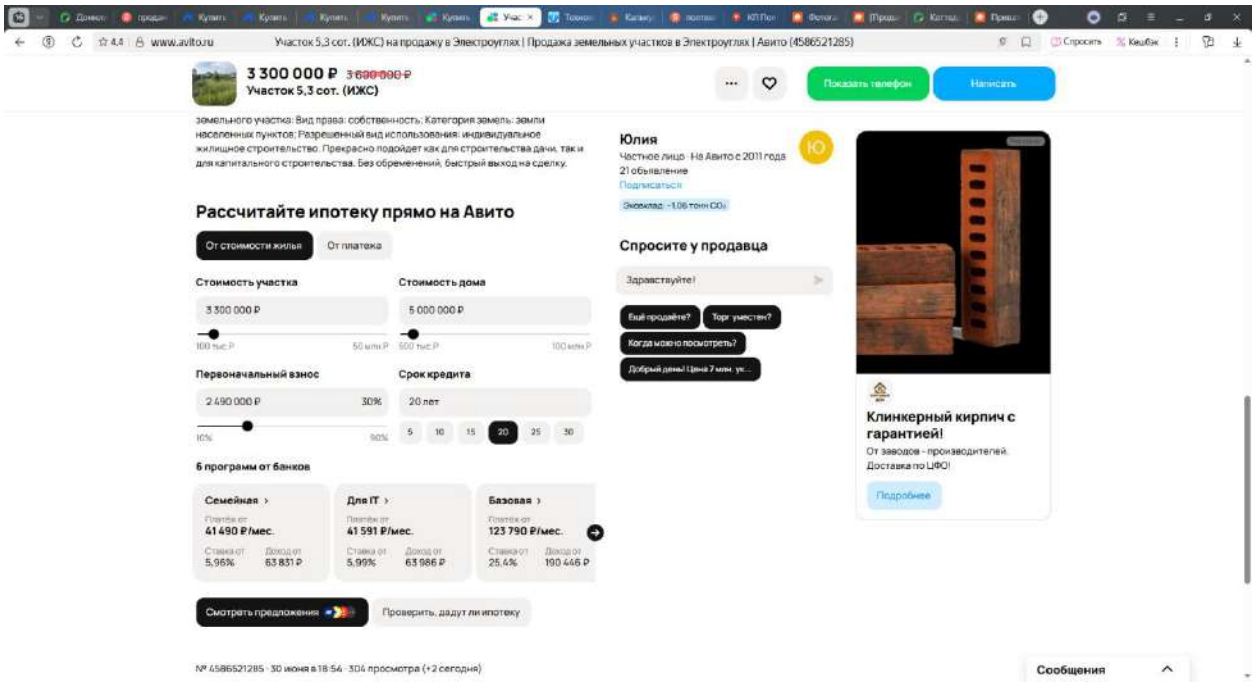
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 202 из 267

8.
https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._izhs_4586521285?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDZnJoYkVmVTlmQUR0M3RTIjt9OWXt5j8AAAA

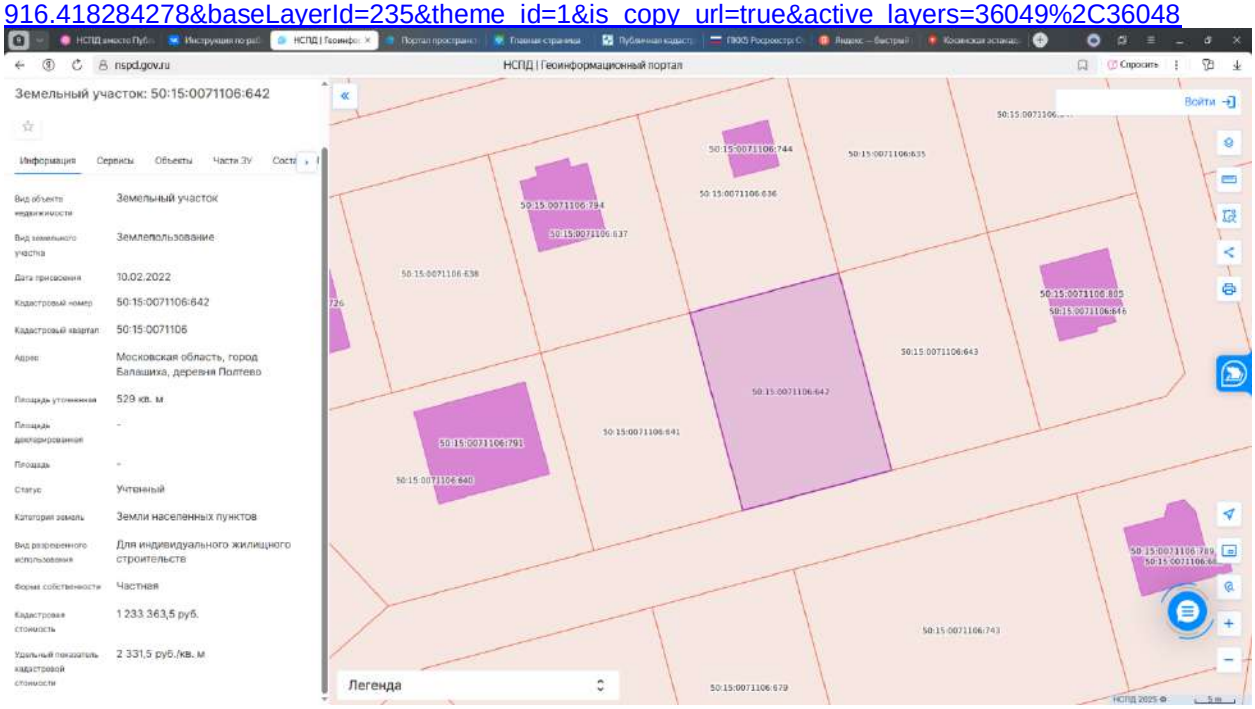




Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 203 из 267

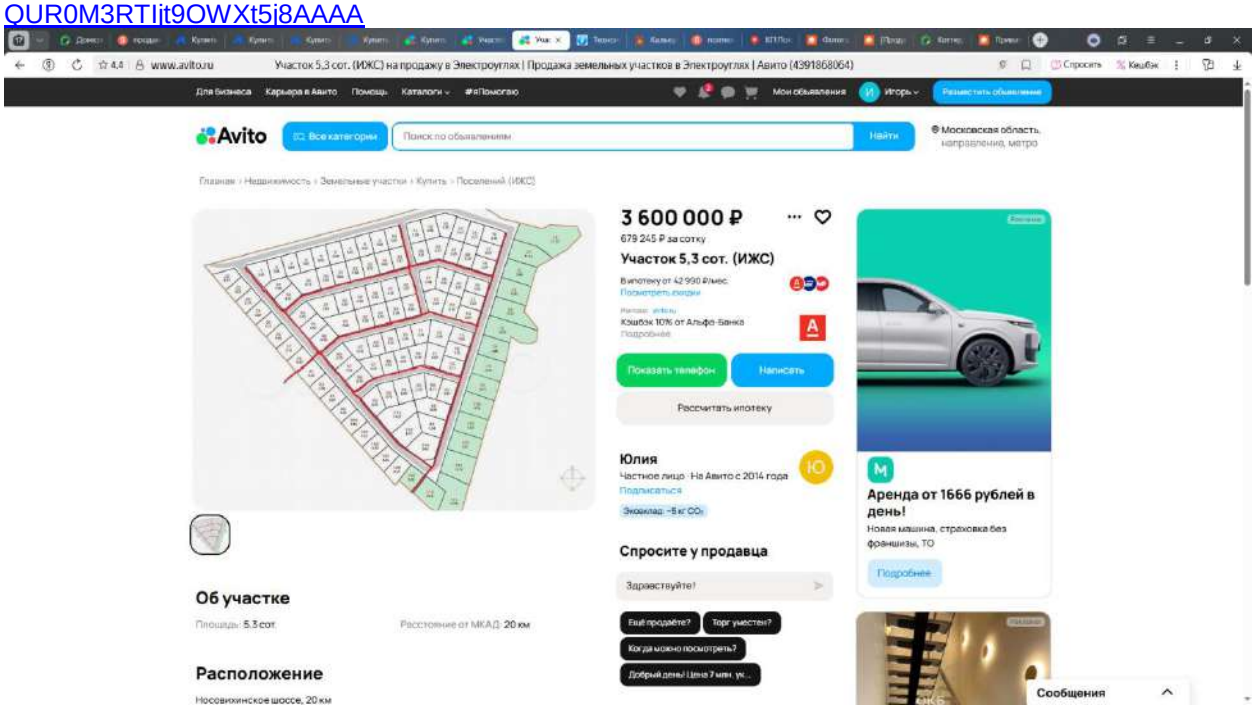


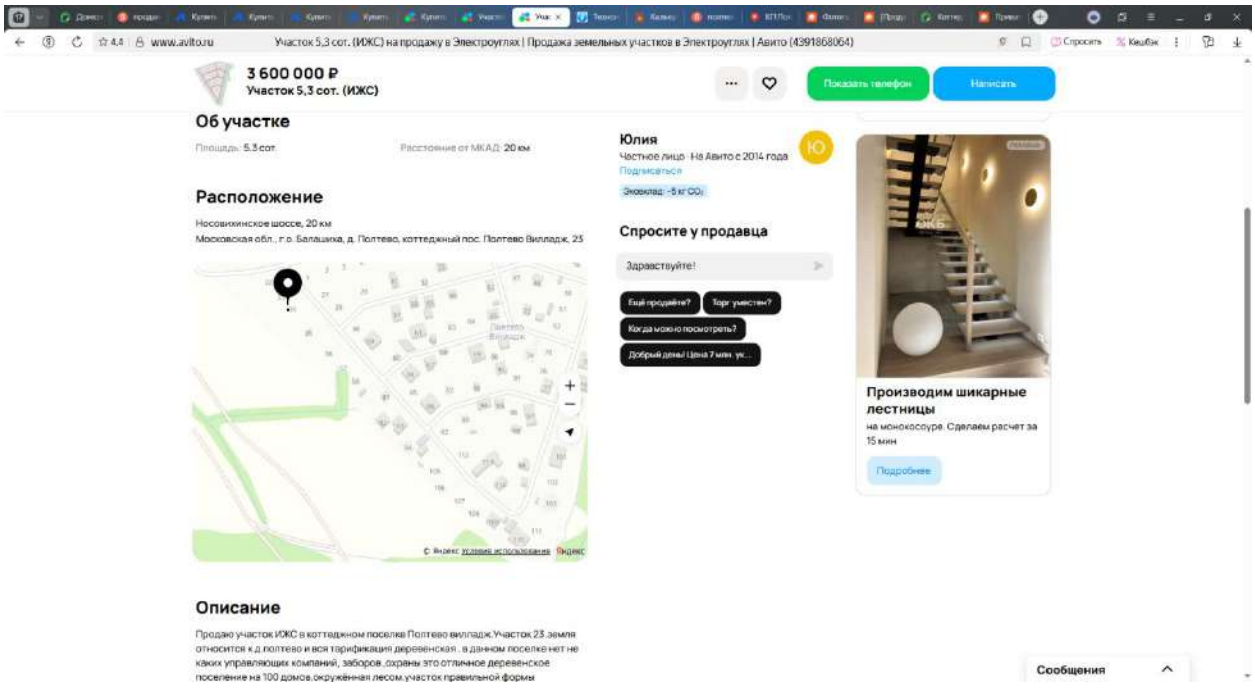
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4247287.207892604&coordinate_y=7499916.418284278&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



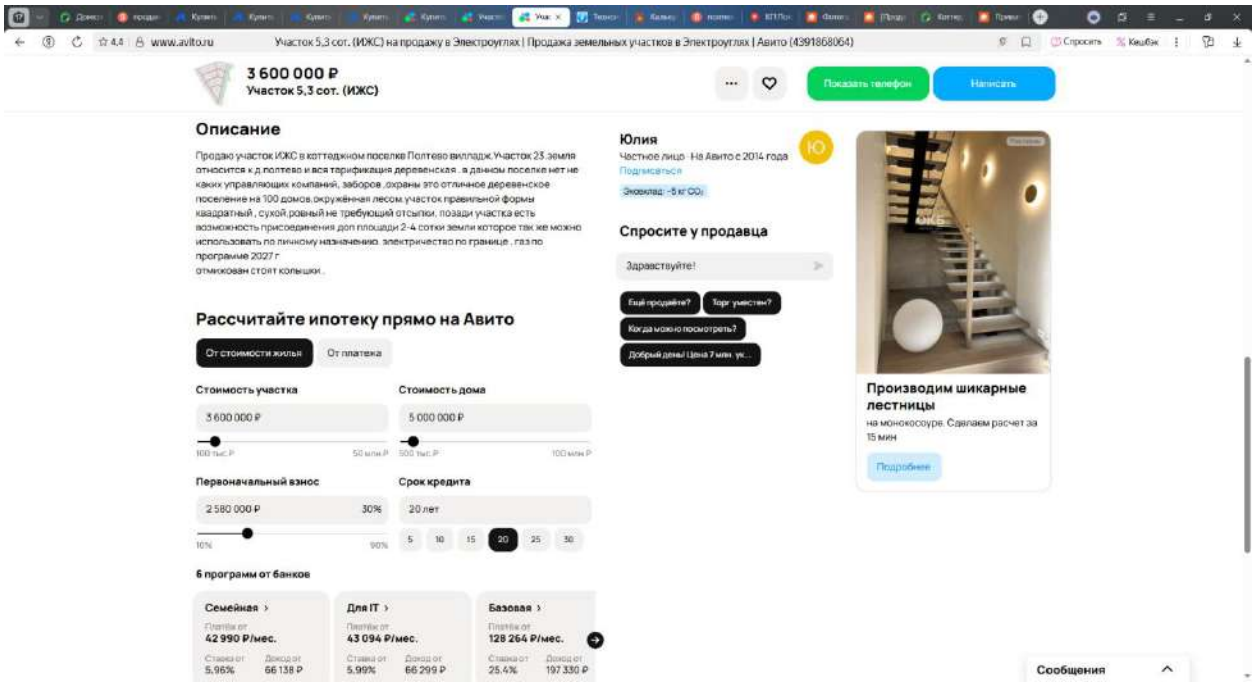
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 204 из 267

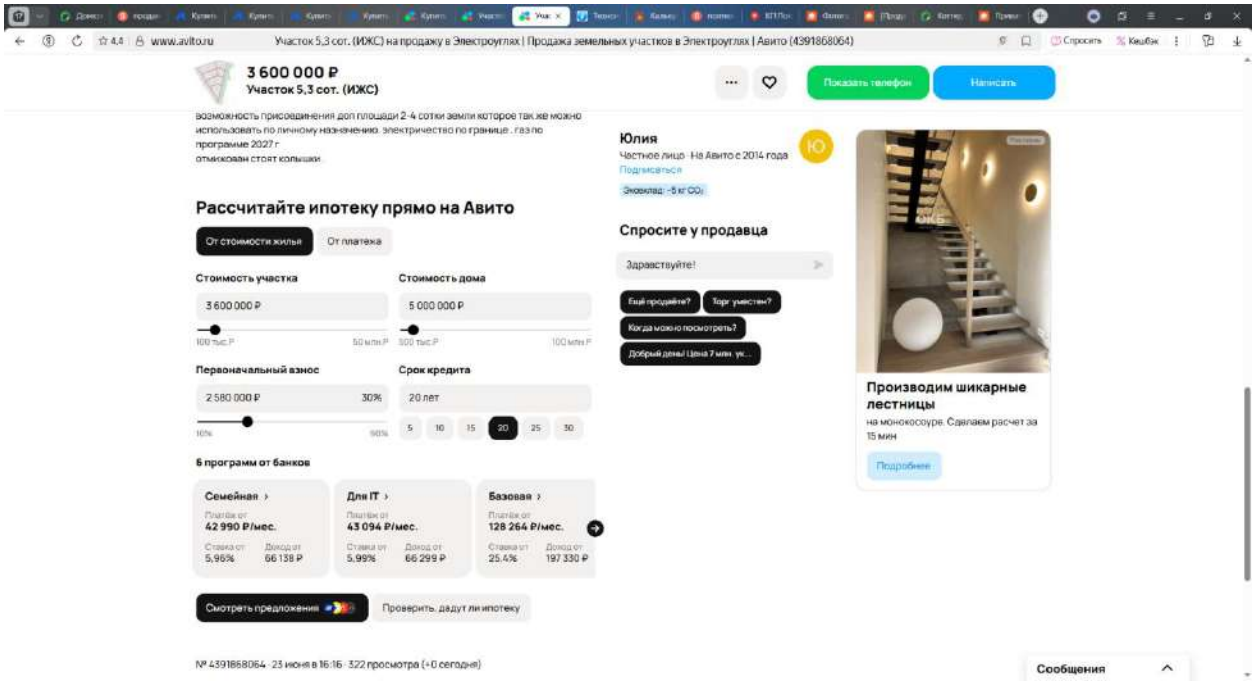
9.
https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot._izhs_4391868064?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDZnJoYkVmVTlmQUR0M3RTIjt9OWXt5j8AAAA





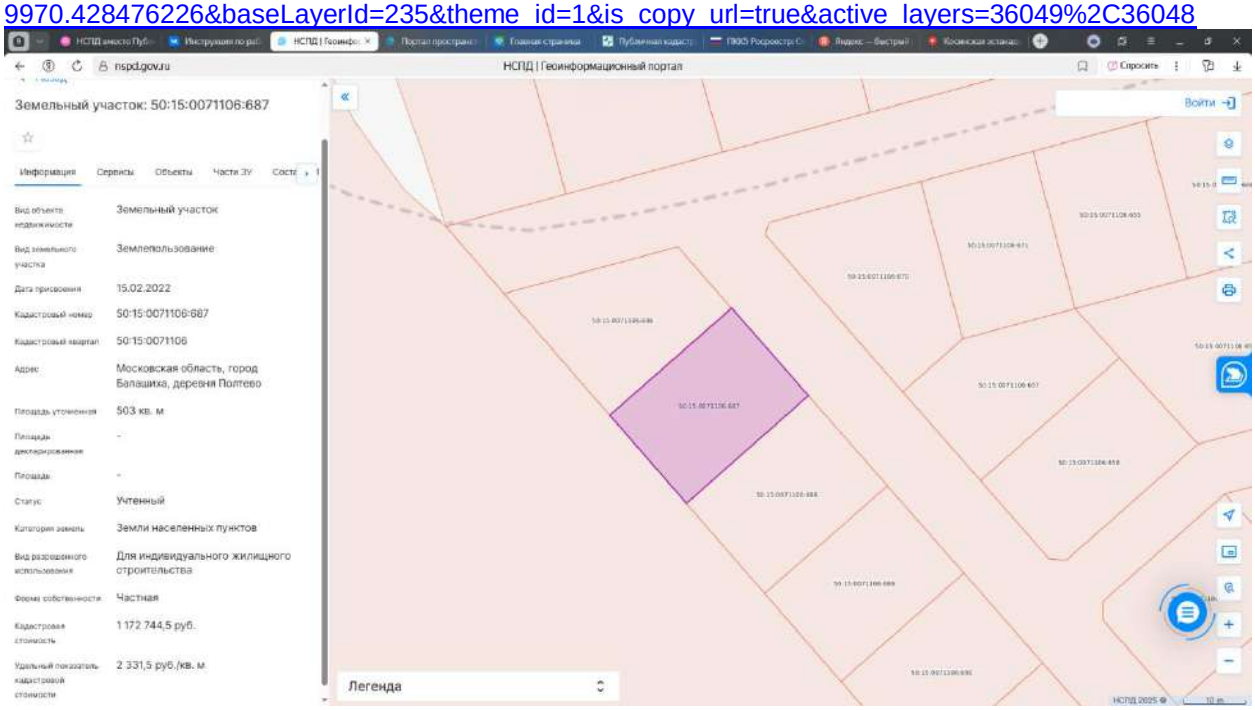
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 205 из 267





Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 206 из 267

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4246972.4251519395&coordinate_y=7499970.428476226&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 207 из 267

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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 208 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	1699 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), *Правообладатель: от имени залогодателя 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153

		ХРОМИН А. Е.
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

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1514-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2021 14:04:07	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1514-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ХРОМИН А. Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 209 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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 и отчуждении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ХРОМИН А. Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

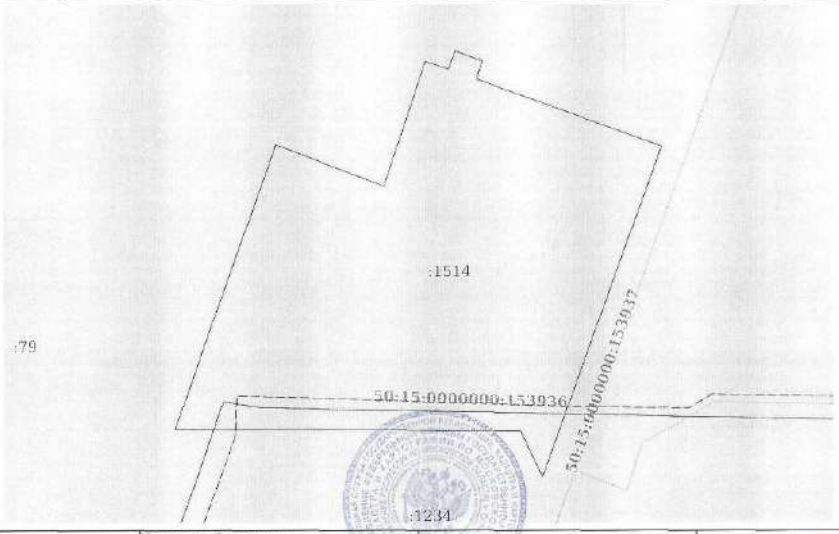
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1514

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:	

		ХРОМИН А. Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 210 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	1310 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), 7718784153

		ХРОМИН А.Е.
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

03.09.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1515-50/110/2021-1 03.09.2021 14:04:07
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2021 14:04:07	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1515-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 211 из 267

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

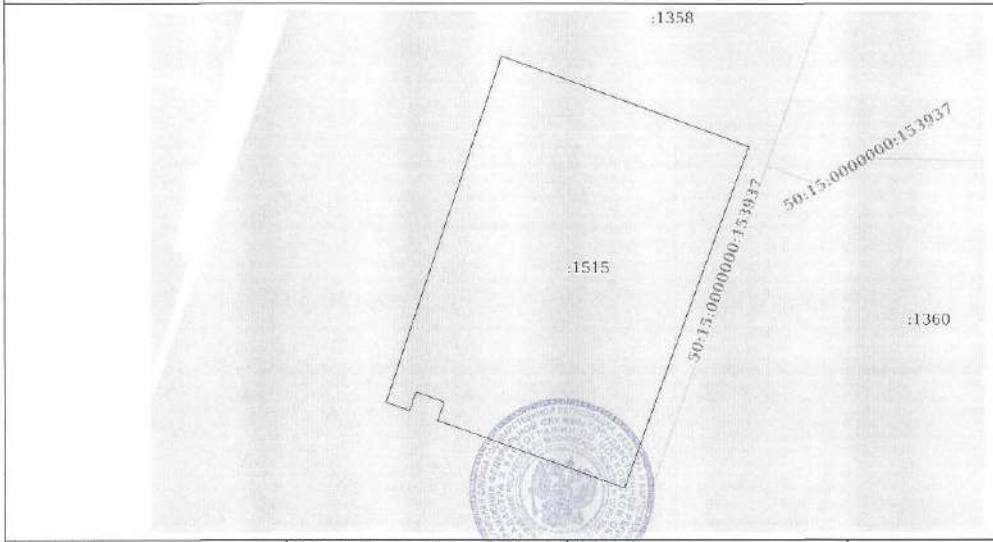
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1515		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:	

		ХРОМИН А.Е.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 212 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	4396 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия ФЕДОСЕЕВА В.В

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1182-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1182-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия ФЕДОСЕЕВА В.В

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 213 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

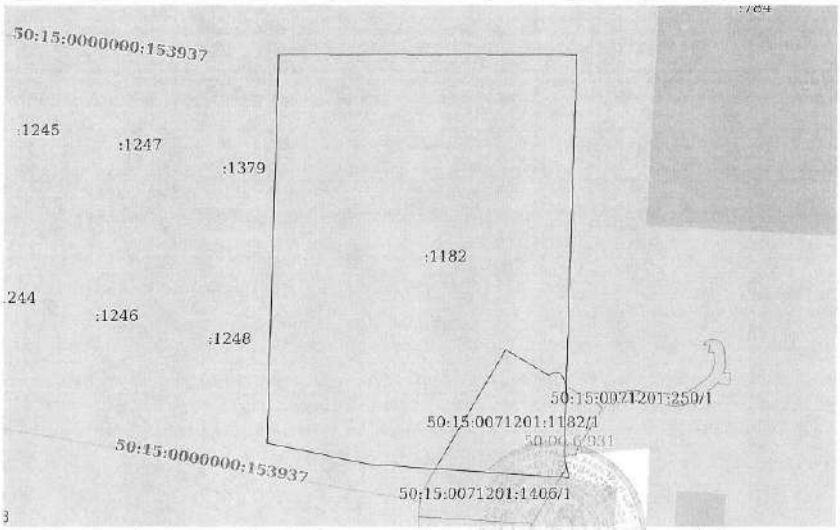
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1182		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 214 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	6792 +/- 29
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1293-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:		50:15:0071201:1293-50/110/2021-2
	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
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 215 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

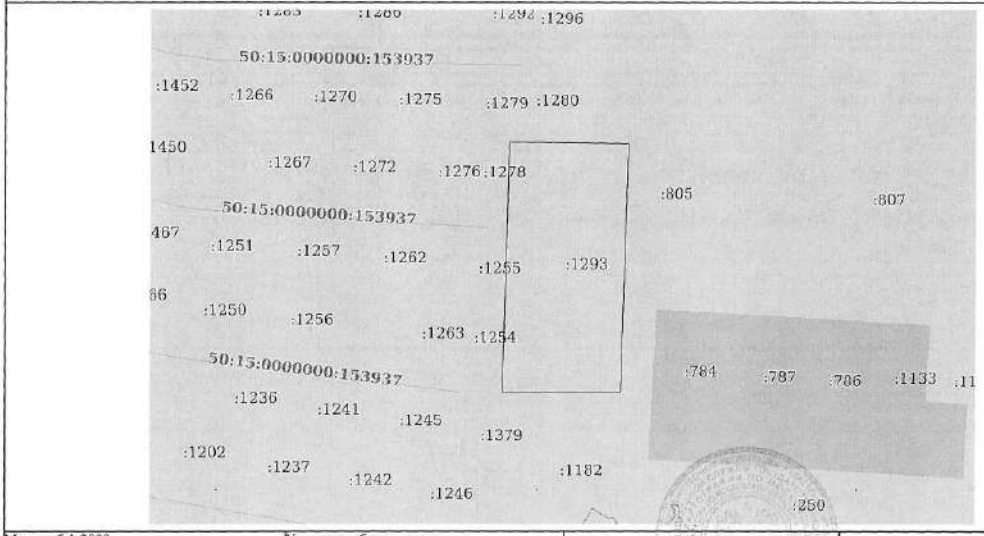
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1293

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 216 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1718 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1403-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1403-50/110/2021-2
	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
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 217 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

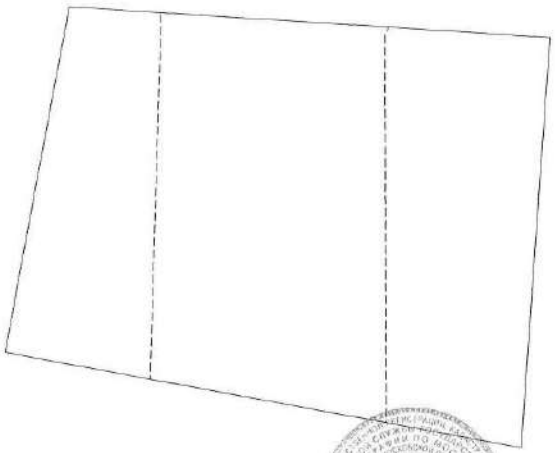
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1403		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 218 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	3603 +/- 21
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1368-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1368-50/110/2021-2
	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
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		ФЕДОСЕЕВА В. В

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 219 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

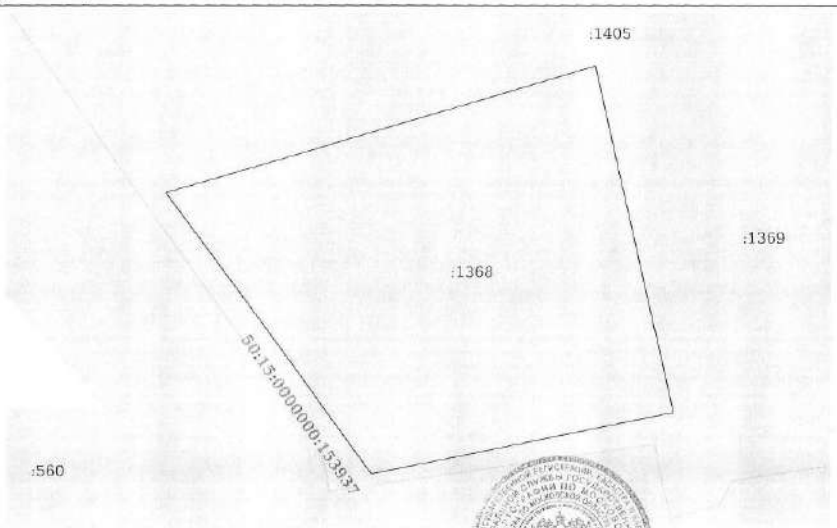
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1368		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 220 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	2004 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

		ФЕДОСЕЕВА В. 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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1369-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1369-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ФЕДОСЕЕВА В. В
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 221 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

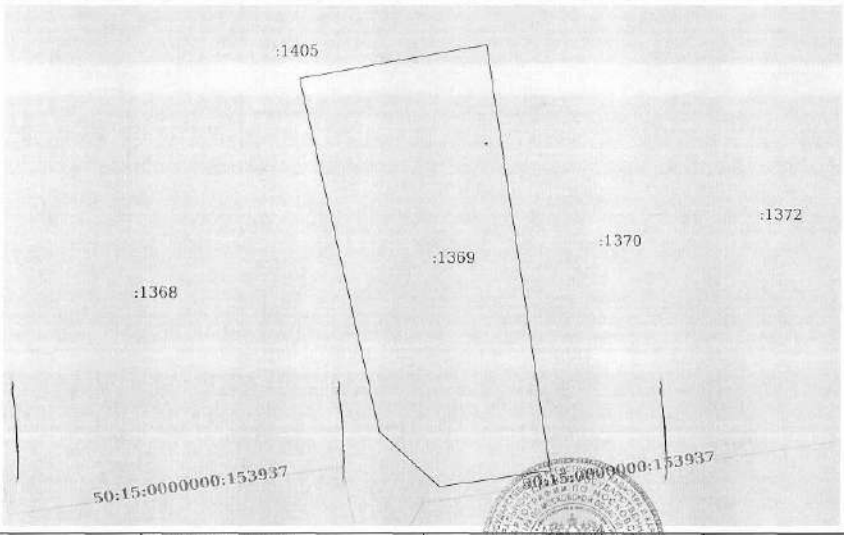
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1369		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 222 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1939 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1370-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1370-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 223 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

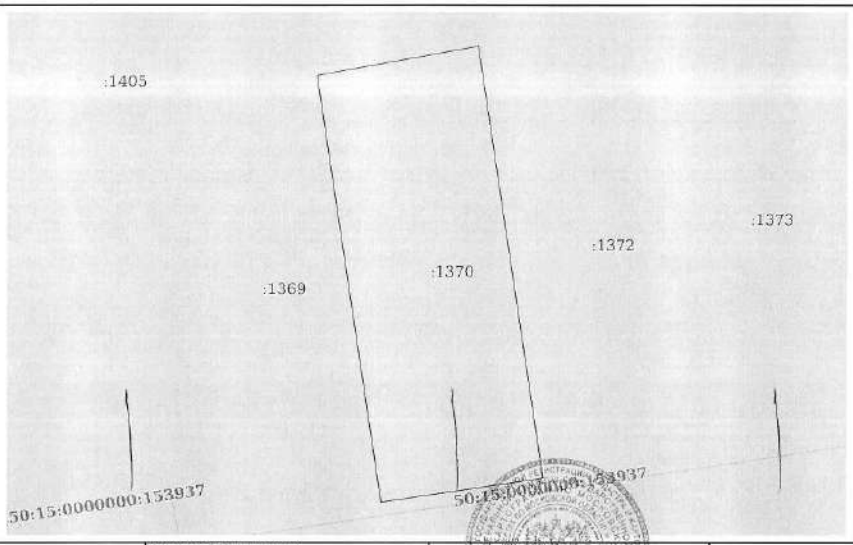
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1370

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 224 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1961 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	ФЕДОСЕЕВА В.В 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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1372-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1372-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	ФЕДОСЕЕВА В.В инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 225 из 267

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

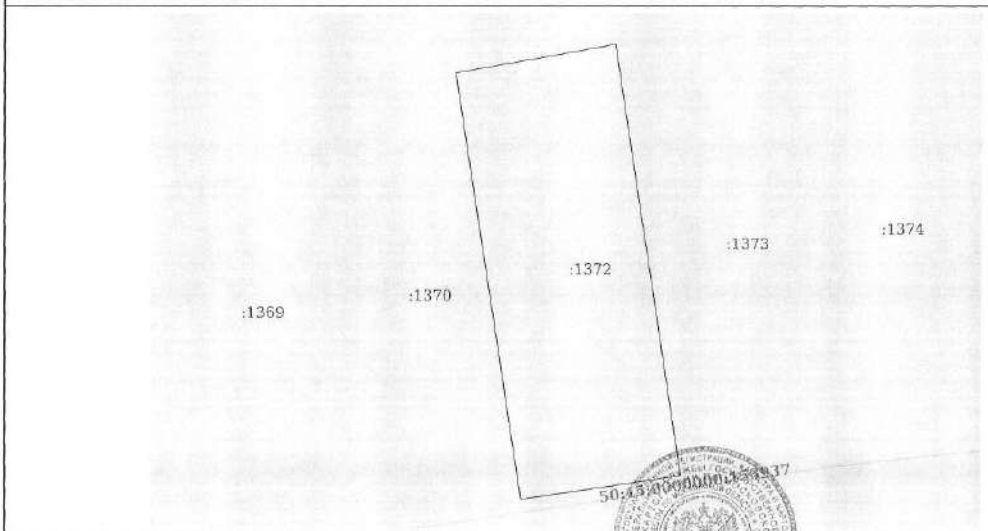
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1372

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 226 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1915 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1373-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1373-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 227 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

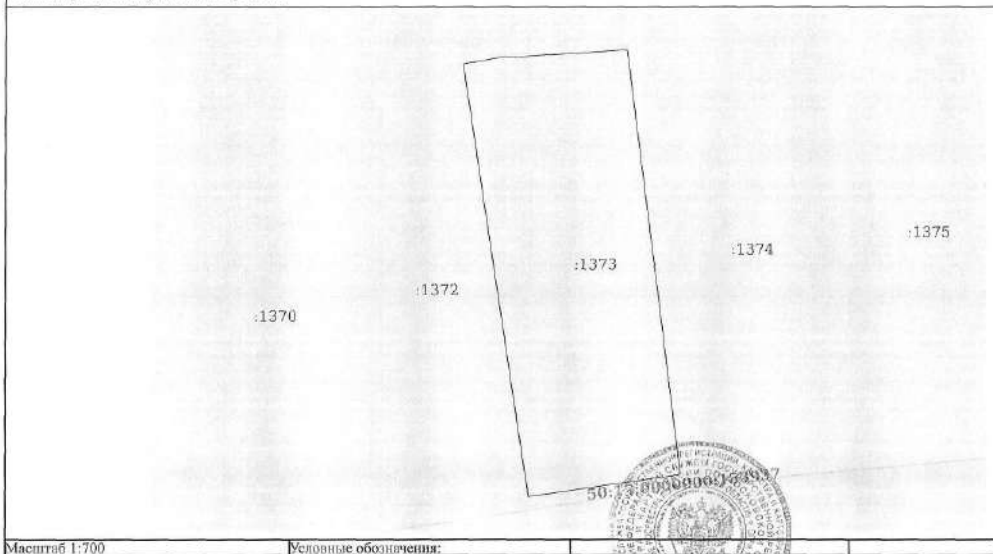
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1373		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 228 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	1826 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1374-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1374-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 229 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

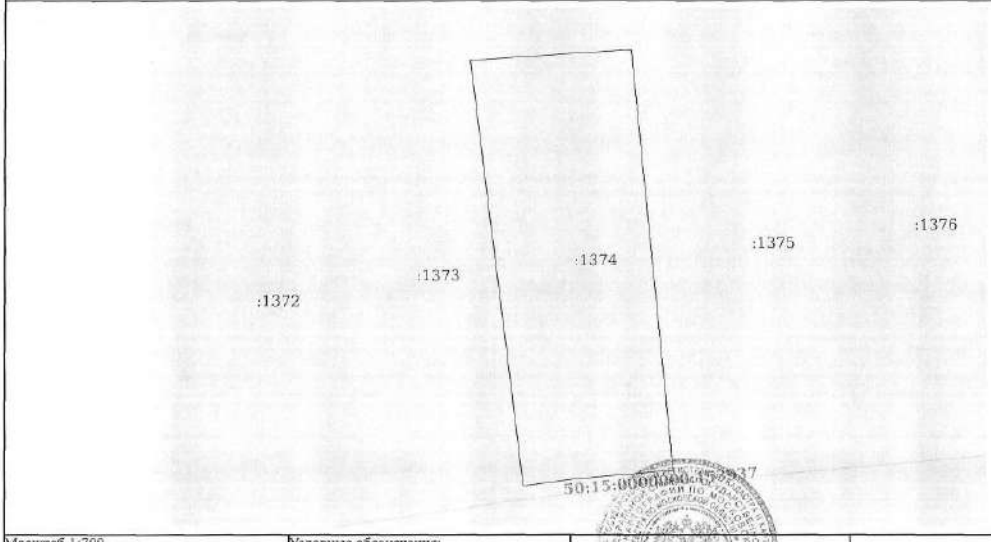
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1374

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 230 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	3191 +/- 20
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1399-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1399-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 231 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

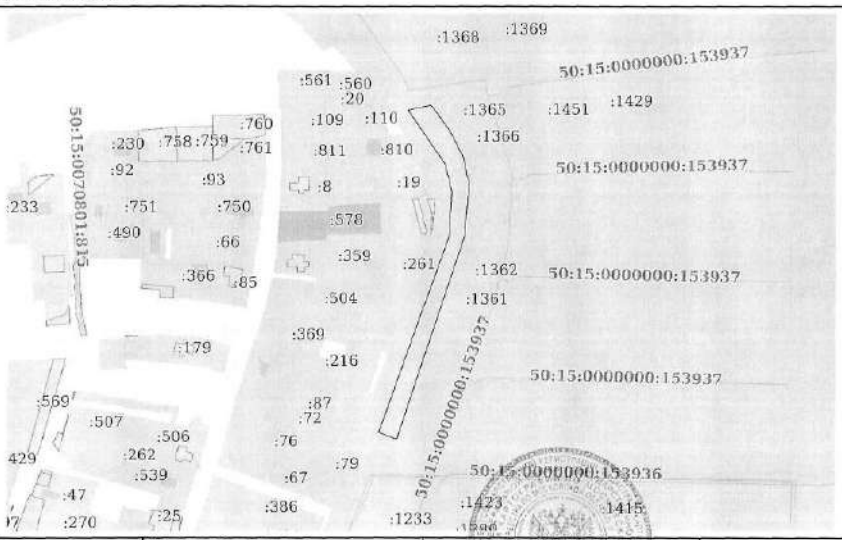
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1399

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 232 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	778 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1400-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1400-50/110/2021-2
	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
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 233 из 267

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

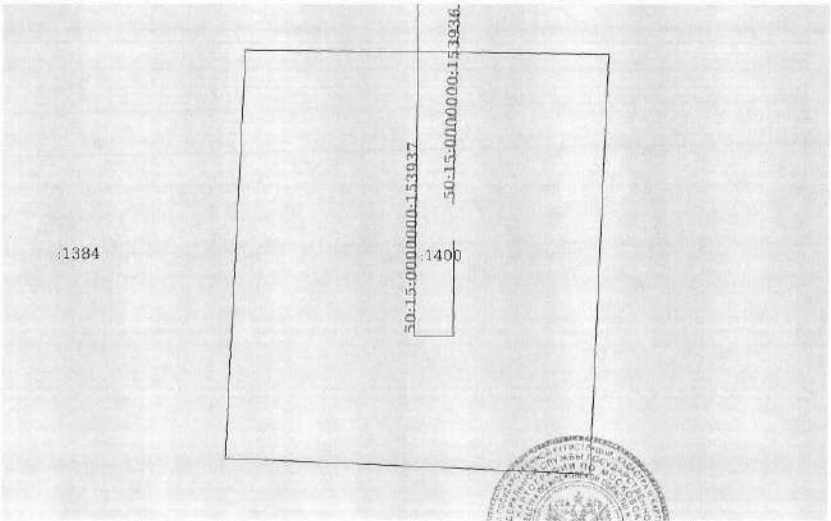
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1400		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 234 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	659 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1402-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1402-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 235 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1402		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 236 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	4546 +/- 24
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1405-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1405-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 237 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

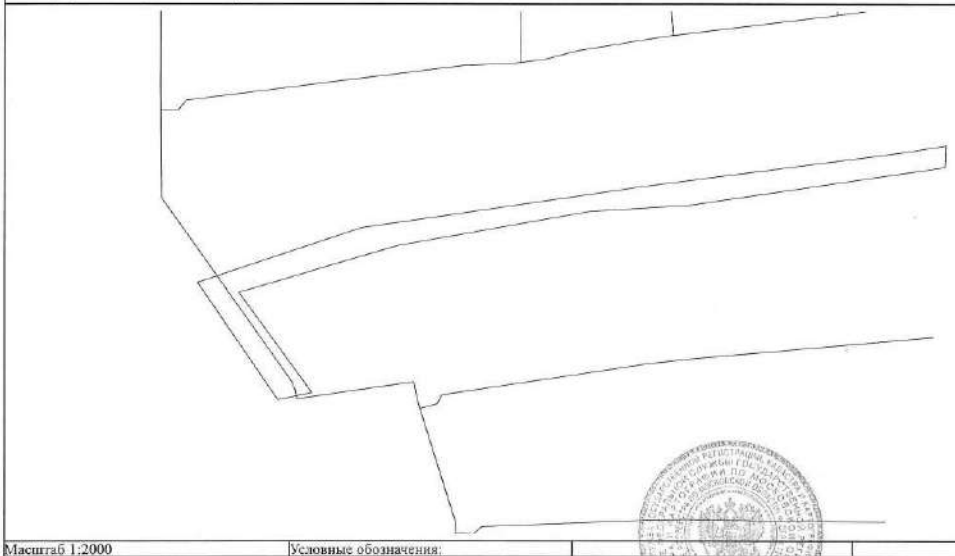
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1405

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 238 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	09.05.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь:	5804 +/- 27
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153936
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасева Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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"" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153

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

14 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:1407-50/110/2021-1 09.05.2021 08:47:50
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.05.2021 08:47:50	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:1407-50/110/2021-2	
	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	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 239 из 267

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407		

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	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
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

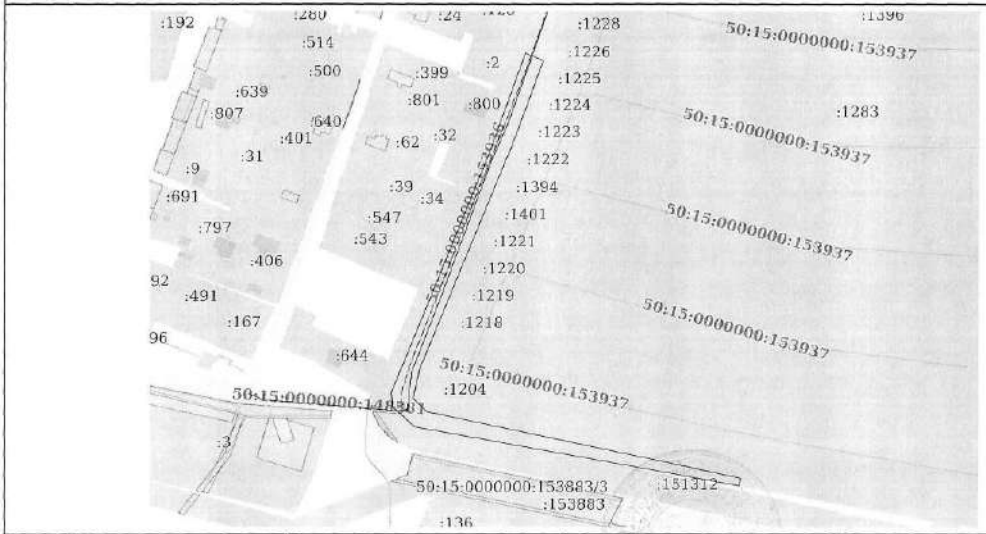
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 мая 2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:1407		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000 | Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00,
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 240 из 267

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

экземпляр/counterpart
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

ДОГОВОР
краткосрочной аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха «20» августа 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава,, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8923/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492399;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком **на 11 (Одиннадцать) месяцев.**

При этом в случае, если в срок не позднее чем за 20 (Двадцать) рабочих дней до момента истечения срока аренды ни одна из Сторон Договора не уведомит другую Сторону о том, что она возражает против продления аренды на новый срок, то в день истечения срока аренды настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на новый срок (11 (Одиннадцать) месяцев). В этом случае какого-либо дополнительного соглашения Стороны не составляют.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, на Объектах отсутствуют какие-либо здания, строения, сооружения, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. настоящего Договора.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются Арендатору **для разработки и согласования градостроительной и проектной документации, выполнения инженерных изысканий и получении технических условий.**

1.6. Стороны настоящим договорились, что осуществление строительства каких-либо зданий, строений или сооружений на территории Объектов может осуществляться Арендатором только после заключения с Арендодателем долгосрочного договора аренды или приобретения Объектов в собственность на дополнительно согласованных Сторонами условиях.

1.7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы составляет:

- для земельного участка площадью 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, - 721 (Семьсот двадцать один) рубль, **в том числе НДС 18%**;

- для земельного участка площадью 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, - 8200 (Восемь тысяч двести) рублей, **в том числе НДС 18%**.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 241 из 267
Страница 241

Акт приема-передачи
по Договору краткосрочной аренды земельных участков от «20» августа 2015г.

Московская область, г. Балашиха «20» августа 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава,, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к Договору краткосрочной аренды земельных участков от «20» августа 2015г., далее – «Договор», о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Ареидатору, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:421, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492400;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:147246, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на основании Решения от 10.06.2015г., Договора купли-продажи от 06.02.2015г., Договора купли-продажи от 25.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8923/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «21» июля 2015 года серия 50-БА № 492399;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,
ОГРН 5077746279463;
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823

Генеральный директор

/И.В. Горин/

Арендатор:

ООО «Кэпитал трейд»
Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1

ИНН 7733515853, КПП 770401001,
ОГРН 1047796105642
р/с 40702810400010004426
в ОАО Банк «Развитие-Столица» г. Москва
к/с 30101810000000000984
БИК 044525984

Генеральный директор

/И.С. Асейкин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 242 из 267
Страница 242

обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19 ИНН 7707620354, КПП 775001001, ОГРН 5077746279463; р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823, БИК 044525823	ООО «Кэпитал трейд» Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, пом. 1, комн. 1 ИНН 7733515853, КПП 770401001, ОГРН 1047796105642 р/с 40702810400010004426 в ОАО Банк «Развитие-Столица» г. Москва к/с 30101810000000000984 БИК 044525984
Генеральный директор /Д.В. Ефрин/	Генеральный директор /И.С. Асеткин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 243 из 267
Страница 243

Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «17» 08 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР Россия 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с отпадением необходимости в аренде части земельных участков Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 3009 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1357, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности **«Объекты»**.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

6. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 40701810600000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40	**ООО «Кэпитал трейд»** Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН:1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411
Генеральный директор _____/Р.Д. Марусяк/	Генеральный директор _____/И.С. Асейкин/

Долучено 25.08.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 244 из 267
Страница 244

Дополнительное соглашение
к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «25» 11 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с произошедшим разделом земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1357 на земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0071201:1514 и 50:15:0071201:1515, и отпадением необходимости в аренде земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1515 Стороны договорились считать пункт 1.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 1699 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:1514, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 6 792 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1293, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадью 54 176 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха;

именуемые далее в совокупности «**Объекты**».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Стороны настоящим подтверждают, что в момент заключения настоящего Дополнительного соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний, все земельные участки, которые находились в аренде по Договору до момента подписания настоящего Дополнительного соглашения, за исключением земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, изложенного в редакции настоящего Дополнительного соглашения (п. 1 настоящего Дополнительного соглашения). Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Стороны настоящим подтверждают, что поскольку указанный в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения земельный участок кадастровый номер: 50:15:0071201:1514 образован в результате раздела земельного участка кадастровый номер 50:15:0071201:1357, первоначально находящегося в аренде у Арендатора по Договору, то он находится в пользовании Арендатора с момента его образования. В связи с этим отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

4. Стороны договорились, что размер арендной платы по Договору остается без изменений.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36 ИНН 7718784153 КПП 772501001 р/с 40701810600000001980 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Тел. 8 (495) 269-01-40	**ООО «Кэпитал трейд»** Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1 ИНН: 7733515853, КПП: 770401001 ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103 Расчетный счет: 40702810700000079405 Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК: 044525411 Корр. счет: 30101810145250000411
Генеральный директор _____ /Р.Д. Марусяк/	Генеральный директор _____ /И.С. Асейкин/

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 245 из 267
Страница 245

Дополнительное соглашение

к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015

Московская область, г. Балашиха «13» 12 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ», лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Кэпитал трейд», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Асейкина Ильи Семеновича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору краткосрочной аренды земельный участок от 20.08.2015 (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с произошедшим уменьшением количества находящихся в аренде земельных участков Стороны договорились изменить размер арендной платы по Договору и считать пункт 2.1. Договора изложенным в следующей редакции:

«2.1. Стороны настоящим договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет:

- с момента заключения Договора по 30.09.2021 размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 8 921 (Восемь девятьсот двадцать один) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ;

- с 01.10.2021 и далее размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектами составляет 3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке, определенной действующим законодательством РФ.».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Кэпитал трейд»**
Юридический/фактический адрес: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36	Место нахождения: 119002, г. Москва, Малый Могильцевский переулок, д. 2, офис 1, комн. 1
ИНН 7718784153 КПП 772501001	ИНН: 7733515853, КПП: 770401001
р/с 40701810600000001980	ОГРН: 1047796105642, ОКПО: 72140103
Банк ГПБ (АО)	Расчетный счет: 40702810700000079405
к/с 30101810200000000823	Банк: ФИЛИАЛ «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК 044525823	БИК: 044525411
Тел. 8 (495) 269-01-40	Корр. счет: 30101810145250000411
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /Р.Д. Марусяк/	_____ /И.С. Асейкин/

Получено 15.12.2021

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"
Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 246 из 267
Страница 246

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

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

Решение
об образовании 4 (четырех) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:1406

г. Москва «06» июня 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащим владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:
- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0071201:1406, площадью 54176 +- 81 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09 мая 2021 года сделана запись регистрации № 50:15:0071201:1406-50/110/2021-1,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 4 (четыре) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

№ п/п	Кадастровый номер или обозначение земельного участка	Площадь (Р), м²
1	50:15:0071201:__:ЗУ1	5099
2	50:15:0071201:__:ЗУ2	13938
3	50:15:0071201:__:ЗУ3	4269
4	50:15:0071201:__:ЗУ4	30870

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

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

1

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 247 из 267

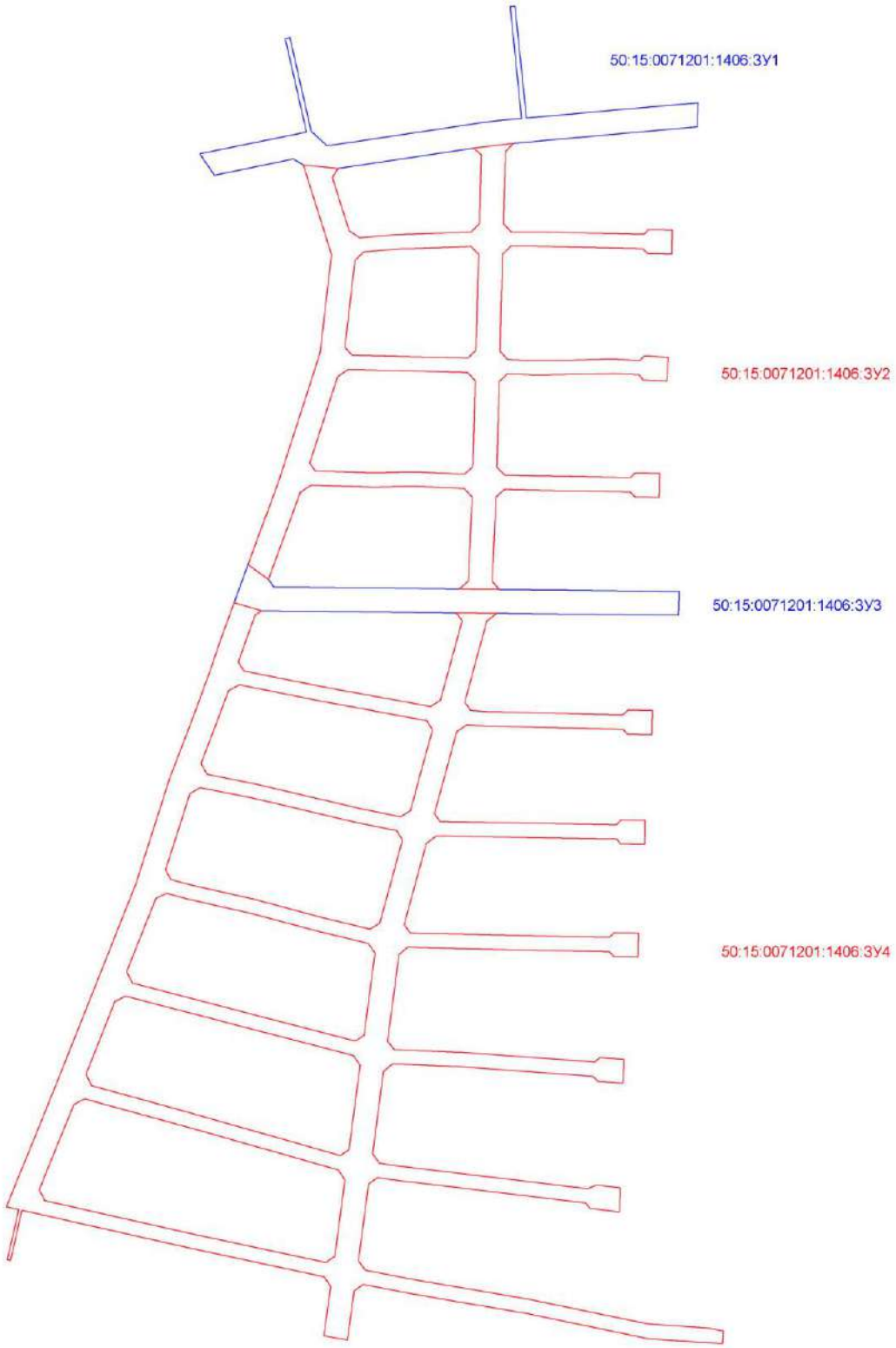


Схема раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0071201:1406

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 248 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	5099 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

28.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2010-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2010-50/110/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 249 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28.06.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:2010	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

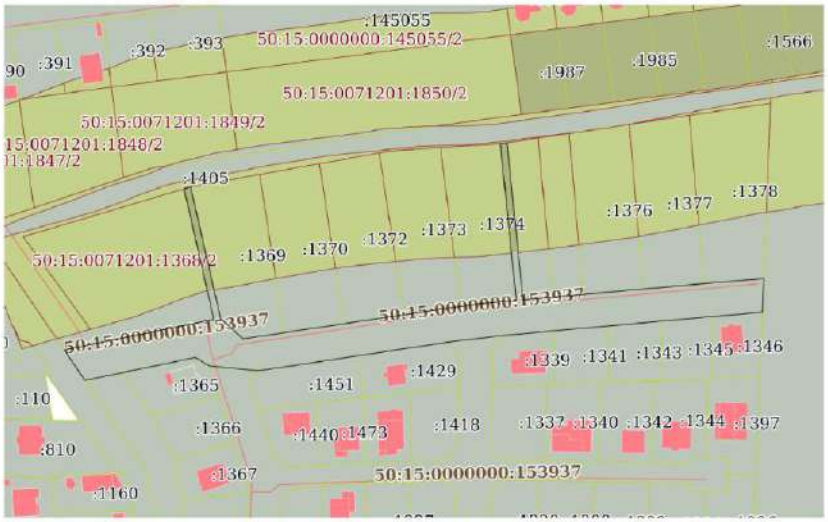
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

28.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 250 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2011

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	13938 +/- 41
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2011

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2011-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2011-50/110/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 251 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:2011	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

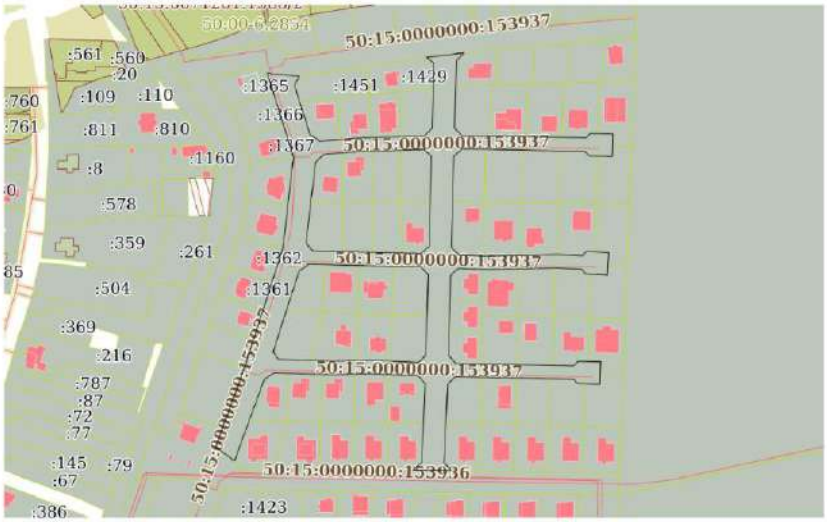
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2011

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 252 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.07.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	4269 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	9447681.21
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:148581
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

03.07.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	«Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2012-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2012-50/110/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 253 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.07.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

03.07.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 254 из 267

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2013

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м2:	30870 +/- 61
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2013

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2013-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2013-50/110/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401CD3402B357eADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 255 из 267

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:2013	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B3576ADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2013

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B695B7401C3302B3576ADC0425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 256 из 267

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

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

Исх. № СЛХ-170725-01 от 17.07.2025

В Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (**Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271**) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Купавна Сити» покупатели также (отдельно от Договора купли-продажи) заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка и вносят по нему взнос в размере **750 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади) и договор об оказании услуг по проведению сделки и вносят по нему плату в размере **90 000 рублей 00 копеек**.

Стоимость права на подключение (технологическое присоединение) к распределительному газопроводу среднего давления поселка, включена в цены предложений (оферт) земельных участков, а в дельнейшем и в цены Договоров купли-продажи земельных участков, в размере **70 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади).

С уважением,

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

Управляющая Компания "Резерв Эссет Менеджмент"

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 257 из 267

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

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

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 организации 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

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 258 из 267

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 259 из 267

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

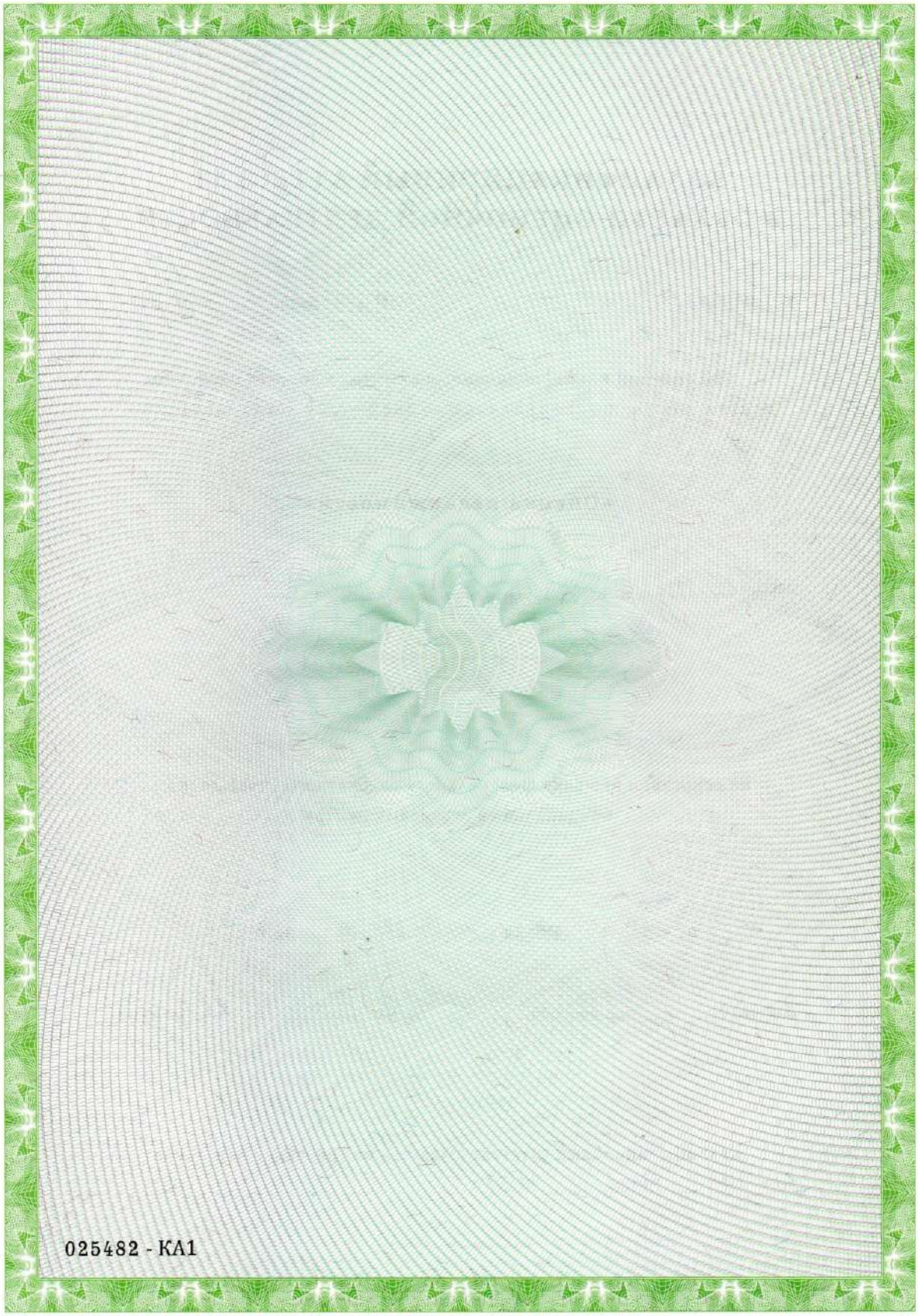
от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 260 из 267



Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 261 из 267

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 262 из 267

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

_____ /Рудский С.Г./

М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 263 из 267

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 264 из 267

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И

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

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee
Страница 265 из 267

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью

265 (Двести шестьдесят пять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Передан через Диадок 17.07.2025 16:03 GMT+03:00;
314be5dd-6b65-452d-9d4e-447208219eee

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

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	17.07.2025 16:03 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	17.07.2025 16:04 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа