

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/25-464**  
**от 16 октября 2025 года**  
**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -**  
**земельных участков, категория земель: земли**  
**сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного**  
**использования: для дачного строительства, входящих в состав**  
**активов Закрытого паевого инвестиционного фонда**  
**недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением**  
**Общества с ограниченной ответственностью**  
**Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

<b>Заказчик:</b>	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
<b>Исполнитель:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
<b>Цели и задачи оценки:</b>	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объектов оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки</b>	Дополнительное соглашение № 464 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	16 октября 2025 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	16 октября 2025 г.

**г. Королёв МО, 2025 г.**



**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	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
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	9
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	11
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	12
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	13
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	99
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	99
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	101
5.1. Общие положения	101
5.2. Основные понятия оценки	101
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	102
5.4. Согласование результатов оценки	109
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	110
6.1. Выбор подходов и методов оценки	110
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	112
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	135
6.4. Согласование результатов оценки	135
VII. ВЫВОДЫ	136
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	167



**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.**

«16» октября 2025 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 464 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 земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Оценка проведена по состоянию на 16 октября 2025 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.



Итоговая величина справедливой стоимости 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:

11 025 000

(Одиннадцать миллионов двадцать пять тысяч)  
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 715 000
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 703 000
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 607 000

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





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

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

Объектами оценки являются земельные участки, входящие 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, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

**Таблица 1.****Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256	коммуникаций нет	4 149 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683	коммуникаций нет	4 266 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686	коммуникаций нет	1 438 000

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 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	50:09:0060126:256	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:09:0060126:683	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:09:0060126:686	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.**

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 – 16.10.2025 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 – 16.10.2025 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, инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение Договора купли продажи для каждого земельного участка) и без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (при наличии таковых).

**7. Ограничения оценки.**

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



- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки 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 неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на стоимость объектов.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	<p><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	<p>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.</p>
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

**1.3. Сведения о заказчике оценки**

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



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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



(ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;

- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. 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 сельскохозяйственного назначения;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
  - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта (объектов) оценки для освоения в целях дачного строительства 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 объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:256	3 772,0	не применяется	4 715 000	не использовался	4 715 000
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	не применяется	4 703 000	не использовался	4 703 000
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	не применяется	1 607 000	не использовался	1 607 000
<b>Итого</b>						<b>11 025 000</b>

\* - 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 полученного результата (итоговой стоимости)**

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

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

**1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки**

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

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

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

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

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

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

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

**1.11. Методология определения справедливой стоимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

**2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник. 1. Данные заказчика.

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

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

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

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

В настоящем отчете объектами оценки являются земельные участки, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м,

местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены 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.

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

так как 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 сервитуты.

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:09:0060126:256	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:09:0060126:683	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
3	50:09:0060126:686	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

#### 2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на

основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



Таблица 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 отличие от любой другой зоны.	I
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







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

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. Основопологающим 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
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



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

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

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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:09:0060126:256	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163
2	50:09:0060126:683	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы
3	50:09:0060126:686	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы

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

Установлено, что оцениваемые земельные участки граничат (примыкают) с территориями коттеджного поселка «Альпийские Горки».

Коттеджный поселок «Альпийские Горки» находится посреди живописного хвойного векового леса в укромном уголке Солнечногорского района. Общая площадь территории составляет 21 гектар. Поселок разделен на 173 участка, размер которых варьируется от 6 до 64 соток. Собственная архитектурная концепция КП позволяет задать общий стиль всей застройке, дает представления о том, как территория будет благоустроена в дальнейшем, и определяет, в каком стиле будет вестись строительство Вашего дома.

Источник: 1. <https://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.

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

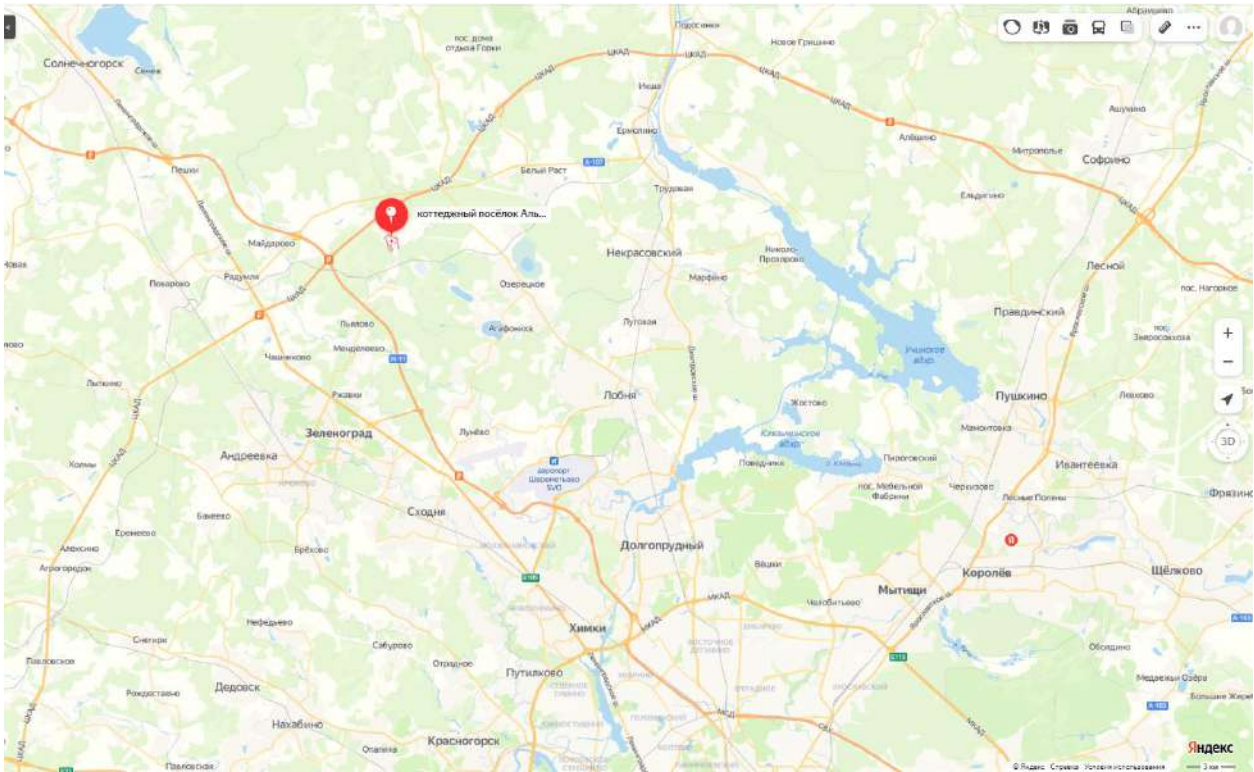


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

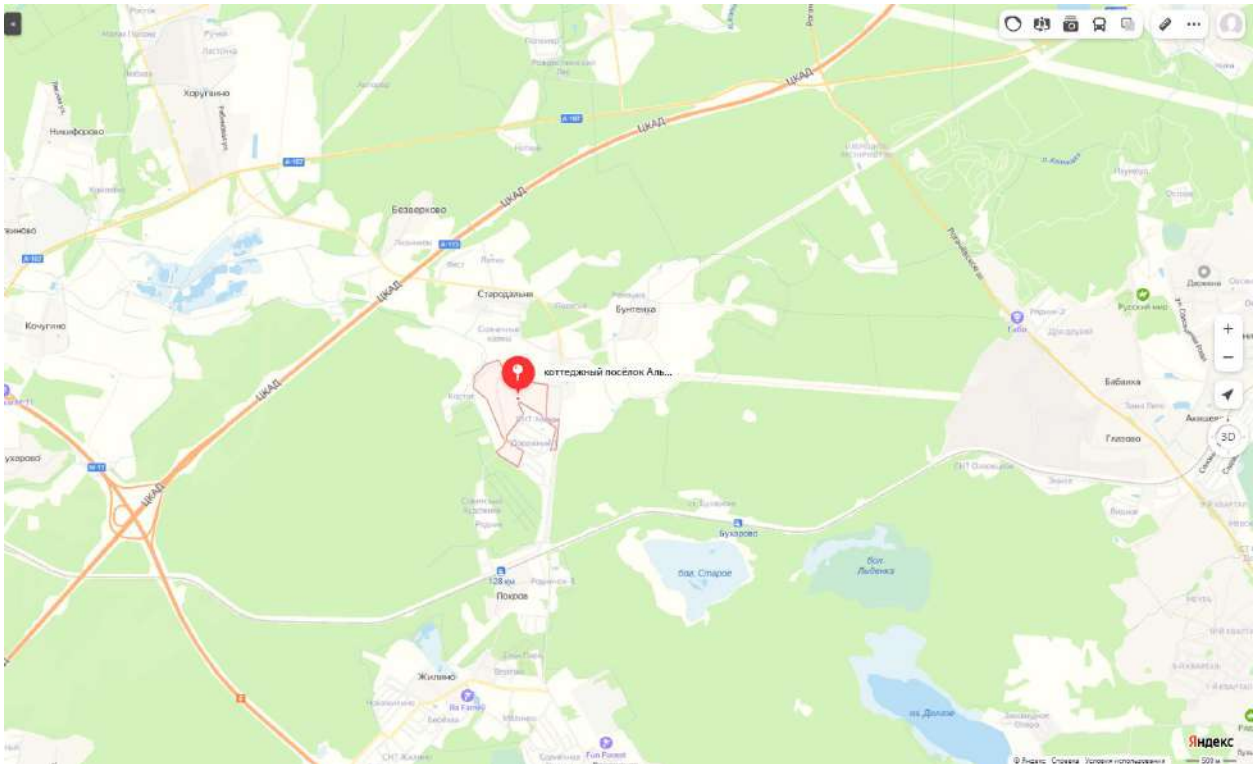


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

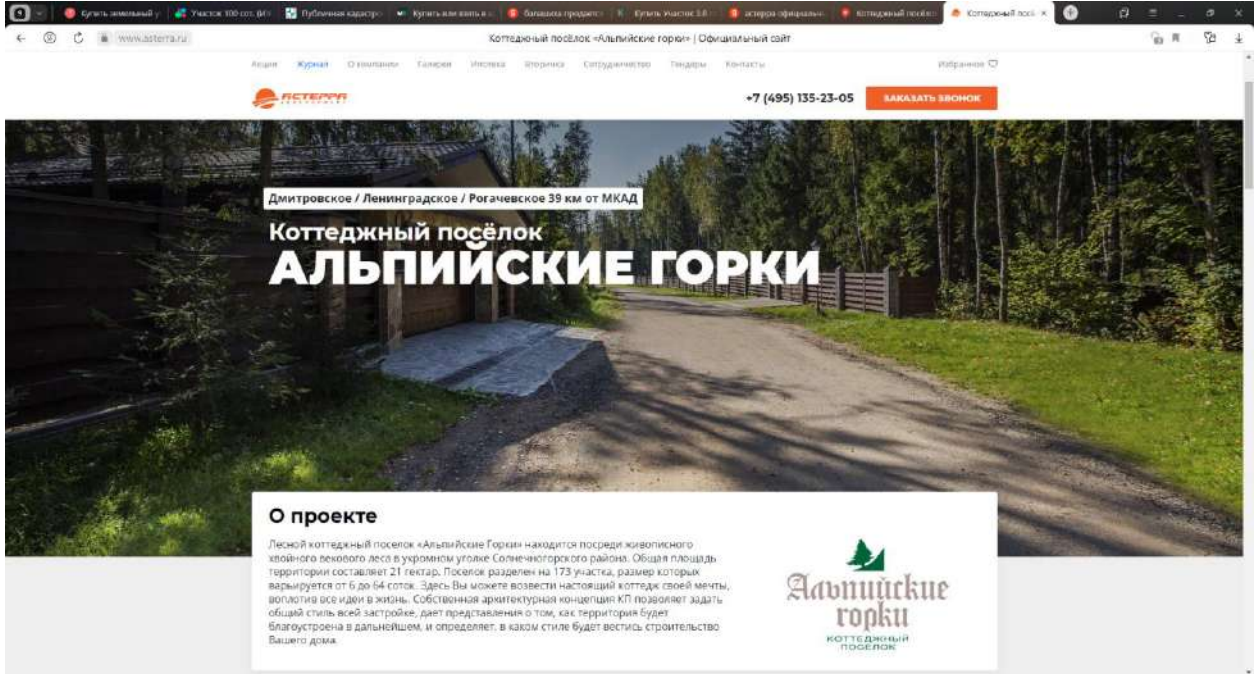
Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
1	50:09:0060126:256	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе
2	50:09:0060126:683	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе
3	50:09:0060126:686	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе

Подтверждение информации





№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление 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://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.  
4. Анализ оценщика.




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. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:09:0060126:256	3 772,0	коммуникаций нет	ровный		
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	коммуникаций нет	ровный		
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	коммуникаций нет	ровный		дорога



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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-14.

Ввиду того, что границы оцениваемых земельных участков на местности не вынесены, в отчете представлены фотографии указанных объектов и смежных с ними земельных участков.

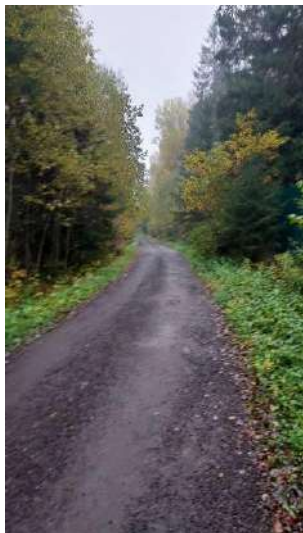


Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:256



Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:256





Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:256



Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:256



Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:683



Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:683



Фото 13. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:683



Фото 14. Земельный участок с кадастровым номером:  
50:09:0060126:683

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ 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	н/д	н/д	н/д

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

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

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ 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.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности, наличие ограждения территории по периметру, наличие системы освещения территории и наличие охраны

территории (табл. 10, 11).

Таблица 10.

**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
1	50:09:0060126:256	в наличии	нет	нет
2	50:09:0060126:683	в наличии	нет	нет
3	50:09:0060126:686	в наличии	нет	нет

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

Таблица 11.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие ограждения территории по периметру	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
1	50:09:0060126:256	нет	нет	нет
2	50:09:0060126:683	нет	нет	нет
3	50:09:0060126:686	нет	нет	нет

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

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

По состоянию на дату 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 объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.



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

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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





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

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

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

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

### 1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

**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/b21_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm); [https://gks.ru/bgd/regl/b23\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm)).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <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/tQ1QjBq/Doklad\\_12-2024/2-1-1-1\\_12-2024.doc](https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc)

5. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-qodam/>.

6. <https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tseny-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;

- 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 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 августа 2025 г. (данные за сентябрь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2025 года **ВВП** вырос на +0,4% г/г, как и в июле. С исключением сезонного фактора 0,0% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в августе 2025 года вырос на +0,5% г/г после +0,7% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост составил +0,7% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск промышленности в целом увеличился на +0,8% г/г.

3. **Выпуск обрабатывающей промышленности** в августе вырос на +2,4% г/г после +1,5% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост на +1,9% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,2% г/г.

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

4. **Объёмы строительных работ** в августе показали небольшой рост: +0,1% г/г после роста на +3,3% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,5% г/г.

5. Рост выпуска продукции **сельского хозяйства** в августе составил +6,1% г/г после снижения -0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев выпуск увеличился на +1,2% г/г.

По предварительным данным Росстата, в августе производство мяса -0,8% г/г, как и в июле, производство молока увеличилось на +0,3% г/г после +0,8% г/г месяцем ранее, производство яиц – на +4,3% г/г после +3,3% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,1% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,3% г/г.

6. **Динамика грузооборота транспорта** в августе составила -3,2% г/г после -1,8% г/г в июле. В



целом по итогам 8 месяцев 2025 года показатель изменился -0,9% г/г относительно уровня прошлого года.

**7. Потребительская активность** в августе продемонстрировала оживление роста.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на +2,9% г/г против +2,2% г/г в июле. В целом рост потребительской активности за 8 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

**Оборот розничной торговли** в августе ускорил рост до +2,8% г/г в реальном выражении после +2,0% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,2% г/г.

**Платные услуги населению** в августе выросли на +2,1% г/г после роста на +2,0% г/г месяцем ранее. За 8 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,3% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в августе ускорился до +9,0% г/г после +7,2% г/г в июле. За 8 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,1% г/г.

**8. Инфляция** в августе 2025 года замедлилась до 8,14% г/г после 8,79% г/г в июле 2025 года. По состоянию на 29 сентября 2025 года инфляция год к году 8,01% г/г (на 22 сентября 7,99% г/г). С начала года по 29 сентября потребительские цены выросли на 4,29%.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе замедлился до +1,9% г/г после +2,4% г/г в июле. В целом по промышленности цены снизились на -0,4% г/г после снижения на -0,3% г/г в июле.

**9. На рынке труда** в августе уровень безработицы обновил очередной исторический минимум – 2,1% рабочей силы (2,2% рабочей силы с мая по июль 2025 года).

В июле 2025 года (по последним оперативным данным) продолжили увеличиваться темпы роста заработных плат. **Реальная заработная плата** выросла на +6,6% г/г против +5,1% г/г в июне, **номинальная** – на +16,0% г/г против +15,0% г/г месяцем ранее и составила 99 305 рубля.

За 7 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,7% г/г, реальной – +4,5% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	июнь 25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																	
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5 <sup>3</sup>	-	6,6	4,6	5,1	4,2	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	99 680 <sup>3</sup>	-	99 305	100 023	103 183	99 422	97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,7 <sup>3</sup>	-	16,0	14,9	15,0	14,5	15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	6,9 <sup>1</sup>	-	-	5,6	-	-	-	8,3	-	-	-	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	7,8 <sup>1</sup>	-	-	7,0	-	-	-	8,7	-	-	-	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	0,4	0,0	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
млн чел.	76,0	76,5	76,6	76,1	76,3	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,6	0,7	0,4	0,2	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	75,0	75,0	74,4	74,6	74,5	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,5	74,5	74,7	74,5	74,5	74,5	74,4	74,4	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,1	-13,6	-11,5	-13,7	-10,5	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,7	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
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	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
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,7	61,6	61,6	61,6	61,5	61,3	61,4	61,3	61,2	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> I полугодие 2025 г.<sup>2</sup> В августе 2025 г. / по состоянию на 29 сентября 2025 г.<sup>3</sup> В январе – июле 2025 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

## Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	0,8	0,5	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,4	-2,5	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	-2,5	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,9	-24,9	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,1	-1,4	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,2	2,4	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность	-1,2	-2,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.																	
пищевые продукты	-0,9	-1,9	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,8	-5,8	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,6	6,2	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-4,2	-5,6	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.																	
текстильные изделия	-1,1	2,9	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	-9,1	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-15,6	-12,2	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-28,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-5,2	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из н её	-2,6	-3,4	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,0	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-10,4	-17,8	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-6,3	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
<b>Химический комплекс</b>	0,5	-2,3	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	-0,6	-4,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,6	16,0	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,8	-10,2	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь авг.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	1,4	-1,1	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.																	
металлургия	-4,0	-8,4	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлургические изделия	18,1	21,2	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	10,9	15,7	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	13,8	12,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,7	-7,3	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-3,6	-9,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-19,1	-28,8	-26,5	-23,0	-28,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие производства	36,4	62,2	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
в т.ч.	-1,3	-5,2	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-8,8	-12,7	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,7	-12,6	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-2,3	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,2	-0,2	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,9	-5,6	-5,6	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)[https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O\\_tekushchey\\_situatsii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_avgusta\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/9ce598407e4e389e400a8182d58f4ad7/O_tekushchey_situatsii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgusta_2025_goda.pdf)**О динамике промышленного производства август 2025 года**

**1. Индекс промышленного производства** в августе 2025 года вырос на +0,5% г/г после +0,7% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост составил +0,7% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск промышленности в целом увеличился на +0,8% г/г.

**2. Выпуск обрабатывающей промышленности** в августе вырос на +2,4% г/г после +1,5% г/г в июле. С исключением сезонного фактора рост на +1,9% м/м SA. В целом за 8 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора составил +3,2% г/г.

**2.1. Основной положительный вклад** в динамику обрабатывающих производств в августе продолжает вносить **машиностроительный комплекс**, прирост выпуска которого увеличился на +15,7% г/г после +10,6% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +10,9% г/г.

При этом внутри комплекса в августе увеличились темпы роста выпуска в **транспортном машиностроении** до +62,2% г/г после +49,1% г/г в июле, а также в производстве **компьютерной и электронной техники** (+12,0% г/г после +7,8% г/г).

**2.2. Динамика выпуска металлургического комплекса** в августе составила -1,1% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее. По итогам 8 месяцев 2025 года в целом по комплексу сохраняется рост – на +1,4% г/г.

**2.3. Индекс производства в химическом комплексе** в августе составил -2,3% г/г после +0,4% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск комплекса вырос на +0,5% г/г.

При этом существенным драйвером развития внутри комплекса остаётся **фармацевтическая промышленность**, которая продолжает расти двузначными темпами: +16,0% г/г после +13,6% г/г в июле.

**2.4. Динамика производства в пищевой промышленности** в августе составила -2,1% г/г после +0,8% г/г в июле. По итогам 8 месяцев 2025 года выпуск комплекса снизился на -1,2% г/г.

По **производству пищевых продуктов** выпуск в августе -1,9% г/г после +2,7% г/г в прошлом месяце, в **производстве напитков** -5,8% г/г после -7,0% г/г.

**3. Индекс производства в добывающем секторе** в августе составил -2,5% г/г после околонулевой динамики (+0,0% г/г) месяцем ранее. С исключением сезонного фактора -0,6% м/м SA. По итогам 8 месяцев 2025 года динамика выпуска в добывающем секторе составила -2,4% г/г.

**Показатели промышленного производства**

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь - август 25	авг.25	июль.25	II кв. 25	июнь.25	май.25	апр.25	I кв. 25	март.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	0,8	0,5	0,7	1,6	1,9	1,4	1,3	0,1	0,2	-0,9	0,9	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,4	-2,5	0,0	-1,4	-1,2	-1,6	-1,3	-4,0	-4,3	-5,4	-2,5	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	-2,7	-4,0	0,0	1,8	-1,1	2,8	3,9	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	-2,5	2,3	3,7	3,9	4,9	2,2	2,5	1,2	0,2	6,2	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-11,9	-24,9	-6,7	-11,6	-24,8	-9,9	1,5	-8,1	-22,8	-3,9	4,3	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,1	-1,4	5,3	1,6	4,2	2,2	-1,6	-3,3	-6,0	-0,9	-2,6	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	3,2	2,4	1,5	3,6	4,2	3,6	3,1	3,7	3,5	2,5	5,2	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-1,2	-2,1	0,8	-0,9	1,0	-2,4	-1,2	-1,8	-2,2	-4,0	1,1	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,9	-1,9	2,7	-1,5	0,1	-3,4	-1,1	-1,2	-1,2	-3,0	0,7	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,8	-5,8	-7,0	1,0	2,1	1,4	-0,5	-7,3	-8,2	-12,1	-0,1	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	2,6	6,2	-10,4	4,3	16,1	4,8	-5,8	4,7	-2,5	4,3	14,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
легкая промышленность в т.ч.	-4,2	-5,6	-4,6	-5,1	-5,1	-5,3	-4,7	-2,7	-3,7	-0,9	-3,5	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	-1,1	2,9	2,0	-5,8	-5,1	-9,0	-3,4	1,3	-3,3	5,2	2,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	-9,1	-7,0	-2,0	-3,0	0,4	-3,2	1,0	-1,9	4,1	1,3	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-15,6	-12,2	-10,4	-12,4	-11,0	-14,5	-11,5	-21,2	-9,4	-26,8	-26,6	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,7	-5,2	-3,9	-5,1	-3,9	-7,3	-4,0	-1,8	-2,3	-3,6	0,7	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,6	-3,4	-1,2	-3,8	-1,9	-6,9	-2,6	-1,6	-1,0	-2,8	-1,0	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,0	-4,2	-3,6	-2,7	-6,1	-1,8	-1,3	-1,4	-4,3	2,1	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-10,4	-17,8	-10,6	-13,7	-13,1	-12,4	-15,5	-4,1	-8,9	-3,2	0,9	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-6,3	0,2	2,6	4,9	1,4	1,6	-0,5	1,2	-3,7	0,9	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,5	-2,3	0,4	0,4	0,8	-1,4	2,0	1,7	2,2	-1,3	4,4	6,9	7,2	6,9	6,8	9,0	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,6	-4,1	0,1	0,0	0,6	-1,2	0,8	-0,2	-1,2	-1,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	14,6	16,0	13,6	12,8	11,4	10,0	17,2	16,4	25,3	3,1	22,2	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-6,8	-10,2	-9,3	-8,1	-7,0	-11,4	-5,7	-3,0	-3,4	-3,8	-1,5	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>январь - август 25</b>	<b>авг.25</b>	<b>июль.25</b>	<b>II кв. 25</b>	<b>июнь.25</b>	<b>май.25</b>	<b>апр.25</b>	<b>I кв. 25</b>	<b>март.25</b>	<b>фев.25</b>	<b>январь.25</b>	<b>2024</b>	<b>IV кв. 24</b>	<b>III кв. 24</b>	<b>II кв. 24</b>	<b>I кв. 24</b>	<b>2023</b>
<b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b>	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,4	-9,6	-6,4	-8,1	-7,1	-9,3	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
<b>металлургический комплекс в т.ч.</b>	1,4	-1,1	-6,1	2,2	5,0	1,9	-0,1	4,8	3,7	3,7	8,1	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-4,0	-8,4	-10,2	-2,4	-0,4	-0,4	-6,5	-1,5	-0,7	-3,4	-0,4	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
чистовые металлические изделия	18,1	21,2	6,4	16,3	21,6	8,8	19,5	24,4	17,2	25,6	34,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
<b>машиностроительный комплекс в т.ч.</b>	10,9	15,7	10,6	7,6	2,7	14,6	5,9	12,4	7,5	16,5	15,5	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,8	12,0	7,8	17,7	11,1	23,7	19,2	12,2	15,3	17,8	1,9	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электроснабжение	-3,7	-7,3	-6,5	-5,6	-6,1	-8,0	-2,5	1,0	-5,1	6,2	3,8	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,6	-9,7	-11,9	-2,3	0,9	-1,3	-6,2	0,5	-9,1	-0,4	16,4	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,1	-28,8	-26,5	-23,0	-26,9	-27,6	-13,5	-9,2	-12,6	-8,8	-5,4	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	36,4	62,2	49,1	25,4	16,8	45,3	15,1	33,5	24,7	40,7	40,1	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
<b>прочие производства в т.ч.</b>	-1,3	-5,2	-1,1	-2,7	-8,0	-3,1	3,7	1,9	2,9	-0,2	2,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-6,8	-12,7	-12,0	-10,2	-9,5	-16,5	-4,7	-4,7	-5,6	-4,4	-4,2	16,3	8,6	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие чистовые изделия	-2,7	-12,6	-3,1	-2,3	-2,4	-3,1	-1,3	1,4	-1,0	1,3	4,8	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-2,3	1,6	-1,1	-8,6	-0,1	6,3	3,4	5,4	0,5	4,2	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-2,2	-0,2	-0,6	0,1	-1,2	-0,9	1,9	-4,4	-2,2	-3,4	-7,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-3,9	-5,6	-5,5	-4,3	-3,7	-4,0	-5,2	-2,3	-3,7	-3,8	0,9	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3cde513c8906c4a32b4c6baffb17d3c6/O%20dinamike%20promyshlennogo%20proizvodstva.%20Avgust%202025%20goda.pdf>

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам августа 2025 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.  
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам августа 2025 года

Наименование показателя	август 2025 г.	В % к		январь - август 2025 г. в % к январю - августу 2024 г.	Справочно		
		августу 2024 г.	июлю 2025 г.		август 2024 г. в % к	январь - август 2024 г. в % к январю - августу 2023 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	97,4	96,2	103,5	104,5 <sup>2)</sup>	102,5 <sup>2)</sup>	112,1 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн							

Наименование показателя	август 2025 г.	В % к		январь - август 2025 г. в % к январю - августу 2024 г.	Справочно		
		августу 2024 г.	июлю 2025 г.		август 2024 г. в % к		январь - август 2024 г. в % к январю - августу 2023 г.
					августу 2023 г.	июлю 2024 г.	
рублей:							
добыча полезных ископаемых	3 015,8	96,2	101,0	98,2	118,0 <sup>2)</sup>	108,3 <sup>2)</sup>	118,5 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	538 323,5	103,4	102,4	113,3	113,8 <sup>2)</sup>	99,8 <sup>2)</sup>	124,1 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	34 213,1	129,6	101,7	112,7	110,5 <sup>2)</sup>	98,6 <sup>2)</sup>	109,1 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	15 952,2	89,0	103,8	100,2	110,5	99,3 <sup>2)</sup>	110,9 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	75 328,5	100,5	97,8	102,4	89,7 <sup>3)</sup>	106,1 <sup>3)</sup>	96,2 <sup>3)</sup>
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	972,4	82,7	97,2	106,7	96,0	106,6	101,2
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 164 483,2	93,8	94,7	98,8	110,7	100,4	113,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	416 743,2	101,7	102,4	100,0	107,4	100,0	110,2
Оборот общественного питания, млн рублей	22 393,2	103,3	102,6	102,9	108,6	104,6	110,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	89 620,4	99,9	102,5	101,9	106,9	104,4	106,1
Индекс потребительских цен, %	х	107,5	99,1	109,2	108,7	99,8	107,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 174	79,2	93,8	73,1	53,5	96,8	50,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup>							
номинальная, рублей	115 811,3	120,7	97,5	118,6	119,5	95,8	119,7
реальная	х	111,6	96,6	108,3	109,8	94,5	111,4

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

<sup>2)</sup> Данные 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).

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

<sup>4)</sup> Данные за июль 2025 г., июль 2025 г. к июлю 2024 г., июль 2025 г. к июню 2025 г., январь-июль 2025 г. к январю-июлю 2024 г., июль 2024 г. к июлю 2023 г., июль 2024 г. к июню 2024 г., январь-июль 2024 г. к январю-июлю 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-августе%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 базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, 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, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.

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

3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации

сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки,

находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области***

#### ***Регулирование и контроль***

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

#### ***Формирование рыночных отношений***

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

#### ***Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры***

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

#### ***Борьба с незаконными сделками и нарушениями***

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

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

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

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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



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

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

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

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

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

#### **Преимущества:**

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

#### **Недостатки:**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

### Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
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 риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

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

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, 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: скидки на торг; сроки ликвидности.

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

- 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. Алупка, 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://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2025-goda>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 7.

СРД №35, май 2025 г.

**1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг.****Использование:**

- при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

В табл. 1.4.1 приведены отдельные данные, полученные по результатам мониторинга времени экспозиции оферт и периодических изданий по недвижимости. Методология приведена в п. 6.3.

**Таблица 1.4.1. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2025 гг.**

№ п/п	Наименование	Населенный пункт	Средние сроки экспозиции, мес.					
			май, 2025 г.	май 2024 г.	октябрь, 2023 г.	май 2023 г.	март 2022 г.	март 2021 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1-комнатные квартиры	Москва	1,8...2,4	2,2...3,0	2...2,8	2...3,5	1,3...2,6	1,6...3
		Санкт-Петербург	2,5...4,5	2,1...2,8	1,9...2,6	2,1...2,5	1,0...2,1	0,8...2,55
		Екатеринбург	1,4...6,6	2,5...3,1	2,2...2,9	2,5...3,5	1,2...3	1,5...3
2	2-комнатные квартиры	Москва	1,9...2,9	2,1...2,8	2,2...2,9	2,1...3	1,8...3	2...3
		Санкт-Петербург	2,6...5,3	2,5...3,4	2,3...3,2	2,4...4	1,2...2	1,5...2,5
		Екатеринбург	1,6...6,9	2,6...3,5	2,3...3	2,8...3	1,3...2	1,5...2
3	3 и более-комнатные квартиры	Москва	2,9...3,1	2,9...3,7	2,8...3,5	3,5...4,5	1,8...2,9	2...3
		Санкт-Петербург	3,1...6,3	3,0...3,8	3,1...4	3,5...5	1,6...2,1	1,8...2,5
		Екатеринбург	2,3...7,5	2,7...3,8	2,8...3,7	3...5	1,5...2,8	1,5...3
4	Земельные участки под дачное строительство	Московская обл.	2,4...6,0	2,2...3,0	2,5...3,2	2,8...3,5	2...3	2...3
		Тульская обл.	3,3...4,5	3,5...4,9	3,7...5,4	4,5...6	3...4	3...5
5	Земельные участки под офисные и торговые цели	Москва	3,0...6,0	2,9...4,9	3...5,5	4...6	3,1...4,5	3...5
		Московская обл. (торговые цели)	3,5...6,5	3,0...4,2	3,2...4,5	3,5...5	4,3...5	4...5
6	Земельные участки под производственно-складские цели	Москва	1,6...6,5	3...4,0	3...4,2	3,5...5	2,6...4,5	3...5
		Московская обл.	2,9...5,5	3,2...5,2	3,8...5,5	4,5...6	4,1...5,5	4...6
7	Помещения (здания) производственные	Иркутск	3,0...8,1	3,7...5,8	3,5...5,2	4...6	3...6	3...6
		Киров	2,6...10,0	3,8...6,6	3,6...6,2	4...7	3,5...6	4...7
		Москва	3,1...5,1	3,5...3,8	3,4...5,2	4...6	3,5...4,5	4...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...6,1	4,3...5,8	4,7...5,9	5...7	5,2...7	5...9
		Санкт-Петербург	3,1...3,4	3,2...4,5	4,5...6,8	5...8	4,3...6	5...8
8	Помещения (здания) торговые	Иркутск	2,8...10,0	3,0...5,1	3,2...5,9	3,5...7	4,5...7	4...7
		Киров	4,0...10,7	4,9...5,5	4,2...6	4,5...7	4,3...6	4...6
		Москва	3,1...4,6	3,5...4,4	3,7...4,8	4...5	4,4...6	4...6
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	4,8...8,2	5...8	5...7	6...9	5,5...6	5...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,0					
9	Помещения (здания) офисные	Москва	3,3...6,1	3,5...6,0	3,2...5,5	3,5...6	3...5	3...5
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	6,0...7,7	6...8	5...8	5...7	5,5...7	5...8
		Иркутск	3,8...6,5	5...8	5...7	6...8	4,5...7	4...7
		Санкт-Петербург	3,1...5,2	4,5...6,2	5...6,5	5,5...7	4,4...7	4...8
10	Гостиницы	Москва	5,0...7,2	7...8	8...9	9...10	8...9	7...9
		Московская обл. (10-40 км. от МКАД)	5,5...11,8	9...12	9...11	9...12	7...9	6...9

**Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под дачное (жилищное) строительство в Московской области**

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2025 г. представлены на рис. 8.

## Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2025 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, по данным из разных источников, составляет около от 2,4 до 7 мес.

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

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 переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых предприятий.

#### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь - июнь 2025 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

<sup>1</sup> <https://statrilt.ru/downloads/2025-10.pdf>



- новых квартир - на 4,0%;
- квартир вторичного рынка – на 4,0%;
- индивидуальных домов – на 3,0%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%;
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит)) застройки – на 9,0%;
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%;
- торговых помещений и зданий – на 7,0%;
- административных помещений и зданий – на 6,0%;
- складских помещений и зданий – на 12,0%;
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587):

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрен а обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24	1 полугод 2023	1 полугод 2024	1 полугод 2025	1 полугод 24/23	1 полугод 25/24
1.	Российская Федерация*	372 679	439 587	315 206	1,18	0,72	337 664	415 645	308 973	1,23	0,74
2.	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	110 043	1,15	0,77	109 271	133 472	104 615	1,22	0,78
3.	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	39 478	1,23	0,70	40 099	54 771	38 404	1,37	0,70
4.	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	41 815	1,32	0,65	45 714	58 446	47 041	1,28	0,80
5.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	9 172	1,20	0,81	8 247	9 938	7 772	1,21	0,78
6.	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	43 868	1,14	0,72	50 447	59 169	42 095	1,17	0,71
7.	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	29 341	1,16	0,66	37 237	44 032	29 081	1,18	0,66
8.	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	23 447	1,06	0,61	32 970	37 386	23 060	1,13	0,62
9.	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	18 042	1,29	0,92	13 679	18 431	16 905	1,35	0,92

Как видим, на фоне 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 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, 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.

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 строительных материалов, 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 недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/2025-10.pdf>

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

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

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

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

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

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по 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);
- 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. 14.

Таблица 14.

#### 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»):

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

Кроме указанных в табл. 14 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. 15.

Таблица 15.

#### Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя			
Вид использования и (или) зонирование:				
категория объекта				
разрешенное использование объекта	№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
	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.
				Номер ВРИ 2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

Наименование показателя	Значение показателя				
	№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
				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.	

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

Характеристики местоположения:

адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» и рядом находящиеся аналогичные коттеджные поселки
типовая территориальная зона в пределах региона	от 31 до 50 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	





Наименование показателя	Значение показателя
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- код 2.1 – земельные участки для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек);
- код 2.1.1 - земельные участки для малоэтажной многоквартирной жилой застройки (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);
- код 2.2 - земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных);
- код 2.3 - земельные участки для блокированной жилой застройки (размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);
- код 2.7 - земельные участки для обслуживания жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

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

Таким образом, на основании выше приведенной информации, вид разрешенного использования объекта (объектов) оценки – для дачного строительства, целесообразно классифицировать как земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчетах 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.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 16.

## Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

## Данные об адресе объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 3	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 4	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 5	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 7	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 8	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 9	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Название поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	КП "Тироль"	796,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	КП "Тироль"	1 490,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	КП "Есипово Форест"	1 038,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	КП "Есипово Форест"	734,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	КП "Есипово Форест"	1 982,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	КП "Есипово Форест"	609,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Объект анализа	Название поселка Форест"	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций предложения	Рельеф объекта перепадов высот	Форма объекта правильная (трапециевидная)
Объект 7	КП "Тироль"	873,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	КП "Кружева"	790,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	КП "Тироль"	834,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

## Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка и водозаборная скважина. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 270 000 руб.
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

## Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие ограждения территории по периметру	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 2	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 3	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 4	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 5	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 6	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 7	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 8	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 9	в наличии	в наличии	в наличии

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

## Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	4 200 000	5 276	предложение
Объект 2	2 850 000	1 913	предложение
Объект 3	4 500 000	4 335	предложение
Объект 4	3 650 000	4 973	предложение
Объект 5	8 500 000	4 289	предложение
Объект 6	1 450 000	2 381	предложение
Объект 7	3 499 999	4 009	предложение
Объект 8	3 800 000	4 810	предложение
Объект 9	3 250 000	3 897	предложение
	мин	1 913	
	макс	5 276	
	среднее	3 987	
	медиана	4 289	
	стандартное отклонение	1 141	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	28,61%	

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 913 руб./кв. м до 5 276 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлкам и стоимости дополнительных объектов (для объектов анализа № 2 и 8), включенной в цену предложения.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ).

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка и стоимости дополнительных объектов (для объектов-аналогов № 5 и 10), включенной в цену предложения, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

## Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 200 000	900 000	3 300 000	4 146
Объект 2	2 850 000	1 100 000 (900 000 + 200 000 = 1 100 000)	1 750 000	1 174
Объект 3	4 500 000	320 000	4 180 000	4 027
Объект 4	3 650 000	320 000	3 330 000	4 537
		640 000		
Объект 5	8 500 000	(320 000 * 2 = 640 000, т.к. продаются 2 участка)	7 860 000	3 966



Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 6	1 450 000	320 000	1 130 000	1 856
Объект 7	3 499 999	900 000	2 599 999	2 978
Объект 8	3 800 000	770 000	3 030 000	3 835
Объект 9	3 250 000	900 000	2 350 000	2 818
			мин	1 174
			макс	4 537
			среднее	3 260
			медиана	3 835
			стандартное отклонение	1 142
			вариация (отношение СКО к среднему значению)	35,03%

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

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 174 руб./кв. м до 4 537 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка и без стоимости дополнительных объектов (для объектов анализа № 2 и 8), включенной в цену предложения.

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

Коэффициент вариации<sup>2</sup>, 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 о неоднородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации больше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют значительный 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.

<sup>2</sup> <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять около 6 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 27.

**Таблица 27.**

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	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.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства за исключением ЗУ с	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется, за	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по



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
	кад. № 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу		исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу	фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	данному фактору требуется только для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	указан в табл. 17	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.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	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.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	39	35, 39	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	указана в табл. 7	указана в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение, канализация	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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	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.
- форма объекта	относительно правильная (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683, который имеет вытянутую форму (длина превышает ширину в 4 раза) и ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686 представляет собой дорогу)	относительно правильная (трапецевидная)	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 не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)
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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по



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
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	указаны в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	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 территории по периметру	нет	есть	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.
- наличие системы освещения территории	нет	есть	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.
- наличие охраны территории	нет	есть	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.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27 показывает, 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 земельного участка, отведенного под инфраструктуру - дорога);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- иные характеристики (в части стоимости дополнительных объектов (для объектов-аналогов № 2 и 8), включенной в цену предложения);
- наличие ограждения территории по периметру (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 ofert. 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 на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 28.

Таблица 28.

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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,75	0,79
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
<b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>			
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	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
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
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
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
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
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
<b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>			
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	
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
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
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
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







Таблица 22. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
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
<b>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</b>			
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
<b>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,82	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
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
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.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 29.



Таблица 29.

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 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 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 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 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%

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. 30.



Таблица 30.

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

**12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР**

**12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ**

**Значения 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	12,0%	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 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 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 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 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 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%

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. 31.



Таблица 31.

## 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 ofert и данных о ценах регистрируемых сделок<sup>1</sup>. 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	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Крупные города</b>										
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
<b>Средние города</b>										
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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
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

<sup>1</sup> 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.

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

Таблица 32.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 г.)</b>							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrileit:							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	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	0,91	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки и престижности 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	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС <sup>1</sup> , 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	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
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	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории: возможность эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

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 № 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории с низкой плотностью застройки, или с низкими известными 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 (места), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
  - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, 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 километровых 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://statrileit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3946-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-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. 33.

Таблица 33.

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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
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
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
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 14. Окончание.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
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. 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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,98
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,85
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,68
Прочие населенные пункты	0,45	0,55
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,86
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,94
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,61
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,72
Прочие населенные пункты	0,51	0,61

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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,61
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,61

Таблица 20. Продолжение.

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

Таблица 21. Продолжение.

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

Таблица 22. Продолжение.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,92
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,84
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,73
Прочие населенные пункты	0,50	0,60
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,91
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,82
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,72
Прочие населенные пункты	0,54	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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,64
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,58	0,49
Прочие населенные пункты	0,49	0,39
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,65
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,59	0,50
Прочие населенные пункты	0,50	0,40

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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,73	0,63
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,53
Прочие населенные пункты	0,49	0,39
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,76	0,68
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,60	0,52
Прочие населенные пункты	0,51	0,42

Таблица 23. Продолжение.

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

Таблица 24. Продолжение.

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

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. 34.

Таблица 34. 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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86
Зоны автомагистралей	0,85	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74
Окраины города, промзоны	0,74	0,71
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,90
Зоны автомагистралей	0,81	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,74
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,89
Зоны автомагистралей	0,76	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,75
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,75

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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80
Зоны автомагистралей	0,85	0,78
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,68
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,70
Окраины города, промзоны	0,74	0,65
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85
Зоны автомагистралей	0,81	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,65
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,68
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,85
Зоны автомагистралей	0,76	0,69
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70





Таблица 113. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов<sup>37</sup>.

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

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 дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77
Зоны автомагистралей	0,83	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,64
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69
Окраины города, промзоны	0,75	0,66
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84
Зоны автомагистралей	0,80	0,71
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,63
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,90	0,84
Зоны автомагистралей	0,74	0,65
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,79	0,71

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 дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,77
Зоны автомагистралей	0,83	0,74
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,69
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,77	0,69
Окраины города, промзоны	0,72	0,63
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,92	0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,78	0,70
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,91	0,87
Зоны автомагистралей	0,81	0,75
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,73
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69

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

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

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 дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,78
Зоны автомагистралей	0,84	0,77
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,67
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,69
Окраины города, промзоны	0,75	0,66
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,89	0,83
Зоны автомагистралей	0,80	0,73
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,66
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,74	0,66
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83
Зоны автомагистралей	0,77	0,70
Индивидуальные жилые дома	0,77	0,70
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,68

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. 35.

Таблица 35. 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.

Растояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,56	1,58							
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	1,68	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	0,89	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.

Растояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,44	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		0,65	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.

Растояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,79								
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	1,16	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<sup>12</sup>.

Растояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,54	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	1,38	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	0,69	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

<sup>12</sup> 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.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.





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

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

объем продаж, тыс. евро	до 50		50-100		100-200		200-500		500-700		700-800		800-900		900-1000		
	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	полюс	минус	
до 50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,50	1,60	1,71	1,79	1,84	1,92	1,98	2,04	2,10	2,16	2,22	2,28	2,34
100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,25	1,39	1,42	1,49	1,53	1,60	1,64	1,68	1,74	1,78	1,84	1,88	1,94
200-500	0,54	0,75	0,83	0,98	1,00	1,15	1,18	1,25	1,28	1,34	1,38	1,42	1,48	1,52	1,58	1,62	1,68
300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,12	1,22	1,28	1,32	1,38	1,42	1,48	1,52	1,58	1,64
400-500	0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,08	1,15	1,15	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41
500-700	0,62	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,08	1,15	1,18	1,21	1,24	1,26	1,29	1,31	1,34	1,36
700-800	0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,26	1,28	1,31
800-900	0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,20	1,22	1,24
900-1000	0,54	0,63	0,72	0,78	0,83	0,88	0,93	0,98	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,20	1,23

Показатель	доходы от реализации продукции, тыс. руб.									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-700	700-900	900-1000	>1000
всего	0,60	1,06	1,19	1,35	1,47	1,56	1,64	1,71	1,77	1,83
из них:										
- в т.ч. от реализации продукции	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,38	1,44	1,49	1,54
- в т.ч. от реализации продукции	0,50	0,64	0,76	0,86	0,92	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
- в т.ч. от реализации продукции	0,52	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,13	1,17	1,21	1,25
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	0,92	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
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

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

		индекс				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
общий рейтинг	<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

Площадь, с/г	матрица										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
10-30	1,00	0,25	0,40	1,49	1,55	1,60	1,65	1,70	1,72	1,78	
30-50	0,80	1,00	0,70	1,20	1,28	1,32	1,35	1,38	1,40	1,45	
50-70	0,73	0,89	1,00	1,07	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,27	
70-90	0,67	0,84	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,16	1,19	
90-110	0,64	0,80	0,90	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	
110-130	0,61	0,78	0,87	0,93	0,98	1,00	1,03	1,05	1,08	1,11	
130-150	0,61	0,76	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	
150-170	0,59	0,74	0,82	0,88	0,92	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	
170-190	0,58	0,72	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,99	1,00	1,03	

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, га		до 50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
общая площадь	до 50	1,00										
	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	1,29	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	1,25	1,28	1,35	1,39
	300-400	0,48	0,61	0,71	0,83	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20
	400-500	0,46	0,76	0,86	0,94	1,00	1,04	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,61	0,73	0,83	0,90	0,96	1,00	1,09	1,07	1,12	1,15	1,18
	600-700	0,70	0,78	0,79	0,85	0,89	0,93	1,00	1,07	1,07	1,10	1,12
	700-800	0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10
	800-900	0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07

Плательщик, ед. изм.	по виду работ, ед. изм.										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
50-100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
100-200	0,97	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71
200-300	0,85	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47
300-400	0,75	0,76	0,83	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00	1,06	1,11	1,15	1,17	1,20	1,23
500-600	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
600-700	0,50	0,65	0,76	0,85	0,93	1,00	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
700-800	0,48	0,62	0,73	0,82	0,90	1,00	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13
800-900	0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05	1,05
900-1000	0,60	0,69	0,78	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,01	1,02

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

Площадь, га		аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
общая оценка	<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

Полный сорт	Возраст (год) заготовки сырья													
	<10	10	15	20	30	40	50	70	90	110	130	150	170	
объем сырья	<10	1,00	1,25	1,56	1,99	1,79	1,08	1,94						
	10-15	0,74	1,00	1,25	1,56	1,39	1,41	1,49	1,53	1,57				
	15-20	0,64	0,87	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36			
	20-30	0,59	0,80	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,21	1,26			
	30-40	0,55	0,75	0,87	0,94	1,05	1,08	1,08	1,12	1,14	1,18			
	40-50	0,53	0,73	0,83	0,89	0,99	1,00	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13		
	50-70	0,51	0,69	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10		
	70-90	0,50	0,67	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,02	1,06	1,08		
	90-110	0,48	0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,96	1,00	1,04	1,06		
	110-130	0,47	0,66	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	0,96	1,00	1,04	1,06		

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

Промышлен- ность, сек- тор	выпуск									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-1000
общая	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<50	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	1,26	1,37	1,47	1,55	1,60	1,68
200-300	0,50	0,69	0,92	1,00	1,10	1,18	1,20	1,25	1,27	1,44
300-400	0,48	0,72	0,91	1,00	1,07	1,15	1,18	1,23	1,32	1,49
400-500	0,59	0,73	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,17	1,23	1,26
500-600	0,55	0,68	0,79	0,87	0,93	1,00	1,09	1,19	1,24	1,18
600-700	0,52	0,65	0,75	0,82	0,88	0,95	1,03	1,09	1,12	1,08
700-800	0,51	0,63	0,73	0,80	0,86	0,92	0,97	1,00	1,05	1,03
800-900	0,60	0,69	0,76	0,82	0,88	0,92	0,92	0,95	1,00	1,00

Промышленность	Среднедушевое потребление									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-700	700-800	800-900	>900
от общего населения	<50	1,0	1,4	1,1	1,4	1,1	1,4	1,1	1,4	1,1
	100-200	0,56	0,83	1,00	1,18	1,32	1,43	1,53	1,61	1,68
	300-400	0,68	0,85	1,01	1,18	1,31	1,43	1,53	1,63	1,70
	500-600	0,61	0,76	0,90	1,00	1,08	1,1	1,22	1,28	1,33
	400-500	0,59	0,70	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23
	300-600	0,52	0,66	0,77	0,86	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15
	700-800	0,53	0,62	0,73	0,82	0,90	1,00	1,05	1,09	1,13
	800-900	0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
	900-999	0,57	0,67	0,76	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	1000-1099	0,57	0,67	0,76	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04

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

		аналог				
		площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
общая оценка	<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		0,66	0,82	1,00	1,16
	>10		0,52	0,71	0,86	1,00

Площадь сос.	мелкол.										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
10-10	1,00	0,58	1,98								
30-10	0,63	1,00	1,23	1,42	1,56	1,69	1,78	1,89	1,95		
30-30	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,51	1,58	1,69	
50-70		0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,33	1,37	1,44	
70-90		0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	1,30	
90-110		0,74	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,31	1,36	1,43	
110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16	
130-150		0,53	0,68	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10	
150-170		0,51	0,54	0,73	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	1,06	



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<sup>42</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<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	1,54	1,65							
50-100	0,74	1,00	1,21	1,38	1,50	1,59	1,68	1,76	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	0,83	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	0,98	1,00	1,03
>900		0,52	0,63	0,72	0,79	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				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00				
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										
	<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	1,91	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	0,83	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	0,75	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	1,08	1,10	1,12	
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,92	0,97	1,00	1,02	1,05	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	0,64	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	
>170	0,50	0,63	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00	

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
<50	1,00	1,20	1,31	1,39	1,45	1,50	1,54				
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	1,06	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32	1,36
300-400	0,56	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	0,76	0,88	0,94	1,00	1,06	1,08	1,13	1,16	1,19
500-600	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,07	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	0,93	0,96	1,00	1,03	1,05	
800-900	0,58	0,67	0,76	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<sup>44</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,46	1,80								
50-100	0,69	1,00	1,23	1,41	1,56	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	1,16	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		0,56	0,68	0,77	0,85	0,91	0,96	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 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										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,59	1,99								
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	1,65	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	1,06	1,15	1,22	1,26	1,31	1,35
400-500		0,58	0,70	0,83	0,92	1,00	1,08	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										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,12	1,30	1,37	1,43	1,47	1,50	1,53	1,55	1,59	
10-30	0,64	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	1,15	
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	1,05	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	0,89	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<sup>43</sup>.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,46	1,80								
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	1,24	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	1,26	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	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
600-700		0,54	0,67	0,77	0,85	0,91	0,96	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				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,30	1,51	1,91	
1-2,5	0,78	1,00	1,22	1,45	1,80
2,5-5	0,62	0,82	1,00	1,19	1,31



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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

#### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>		аналог					
Площадь, кв.м		<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		аналог					
Площадь, кв.м		<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	0,78	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<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

<sup>5</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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.		аналог				
Площадь, кв.м		<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.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		аналог				
Площадь, кв.м		<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<sup>6</sup>

Таблица 36

Земельные участки г. Москва		аналог				
Площадь, кв.м		<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 Московской область		аналог				
Площадь, кв.м		<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

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

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

#### 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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог			
Площадь, кв.м		<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

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
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40
	1500-3000	0,82	1,00	1,15
	3000-6000	0,71	0,87	1,00
	>6000	0,64	0,78	0,89

**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
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97

Таблица 45

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

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.

**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. 38 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 38.

**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	
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,86	0,89
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82

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 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 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

### 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	
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
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

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

Таблица 209. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
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

### 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).

#### 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	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
		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	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,21
		0,83	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	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,39
		0,72	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, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69	0,75

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	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
		0,84	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	
объект оценки	обеспечен водоснабжением	обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
	не обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
		0,85	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
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,75 0,81
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,71 0,76
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80 0,86
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78 0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,74 0,78

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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,21
		0,83	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.

#### 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<sup>46</sup>.

Коммуникации	Объект оценки	аналог										
		Э	Г	В	К	ЭГ	ЭВ	ЭК	ГВ	ГК	ВК	ЭГВК
объект оценки	Обеспечивают	0%	-15%	-11%	-16%	-22%	-24%	-25%	-34%	-35%	-31%	-34%
	Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-16%	-22%	-12%	-16%	-23%
	Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-16%	-22%	-26%	-44%
	В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%
	К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-6%	-15%	-4%	-11%	-30%
	ЭГ	32%	12%	18%	7%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%
	ЭВ	40%	19%	24%	18%	9%	6%	0%	-7%	9%	-3%	-8%
	ЭК	51%	26%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%
	ГВ	33%	18%	19%	12%	6%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%
	ГК	44%	22%	26%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%
	ВК	52%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%
	ЭГВК	101%	71%	70%	70%	67%	62%	44%	33%	51%	40%	32%

<sup>46</sup> В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

#### 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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,28
		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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,37
		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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,20
		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	
объект оценки	обеспечен канализацией	обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
	не обеспечен канализацией	1,00	1,32
		0,76	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. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 39.

Таблица 39.

**Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций**

на Коммуникации земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского хозяйства, 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 390 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,20	1,13
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,25	1,17
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 принимаются корректировки на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (или/и аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrekcirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-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](http://www.statrielt.ru).

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Таблица 109. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,78 0,85
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,78 0,82
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,76 0,85
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,78 0,88
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями 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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,72 0,86
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,71 0,90
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72 0,93
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73 0,92



Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расписанных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболенность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68 0,91
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболенность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,76	0,69 0,88
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболенность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73 0,91
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболенность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71 0,91

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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68 - 0,90
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,70 - 0,90
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73 - 0,92
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями 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 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (аудитировано 11.10.2025 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
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 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 вырпленными или изрезанной формы, обусловленной переосвоенным 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***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

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. Проверочное или в качестве альтернативы применению этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приращению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неадаптированных 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 имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

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-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-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](http://www.statrielt.ru).

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

Таблица 41.

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

Таблица 151. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90 - 0,95
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,97 - 1,00
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94 - 1,00
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,89 - 0,99
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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 159. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96 - 1,00
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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 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
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94 - 1,00
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96 - 1,00
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>		
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 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (актуализовано 11.10.2025 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 StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 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 неправильными или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунта; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестности	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять 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 оценки стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применению этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведенно исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (ценеваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статиплант». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или малопроданных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статиплант»

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.

Пояснения:

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

Например:

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

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://statplanet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-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. 42.

Таблица 42.

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

##### **9.9. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – АСФАЛЬТИРОВАНИЕ ПОДЪЕЗДНОГО ПУТИ К УЧАСТКУ**

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 асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

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

Таблица 278. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки по всем сегментам</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,89	0,91
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,85	0,88

##### **Матрицы коэффициентов**

Таблица 280. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00

Таблица 281. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 278. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,85	0,89
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,95	0,94	0,96
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,85	0,89

Таблица 282. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 283. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,95	1,00

Таблица 284. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 285. 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 подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,80	0,92

Таблица 285. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,90	0,98
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 286. 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 подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0.90	0.84	0.96

Таблица 286. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,86	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 287. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,85	0,93
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 287. 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 подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 288. 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 подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93





Таблица 288. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,88	0,82	0,94
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,86	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 289. 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 подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 290. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,84	0,96
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,95	0,89	1,00
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

**Матрицы коэффициентов****Земельные участки под индустриальную застройку**

Таблица 291. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,17
	без покрытия	0,86	1,00

Таблица 289. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,78	0,94
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,96	0,92	1,00
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 290. Значения корректирующих коэффициентов данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,81	0,93

Таблица 292. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,90	1,00

Таблица 293. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 294. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00



Таблица 295. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 296. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по курортным регионам.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

#### Земельные участки под коммерческую застройку

Таблица 297. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 301. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,86	1,00

Таблица 302. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по курортным регионам.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00

#### Земельные участки под жилую застройку

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,06
	без покрытия	0,94	1,00

Таблица 298. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 299. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 300. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,14
	без покрытия	0,88	1,00

Таблица 304. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,90	1,00

Таблица 305. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,89	1,00

Таблица 306. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00



Таблица 307. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,96	1,00

Таблица 308. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по курортным регионам.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,95	1,00

#### Земельные участки под объекты рекреации

Таблица 309. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Москве и Московской области.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 313. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 314. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по курортным регионам.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

#### Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- важность и значимость наличия асфальтирования для эффективного использования земельного участка по назначению;
- влияние наличия асфальтирования на спрос на земельные участки данного типа;

Таблица 310. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по Санкт-Петербургу.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

Таблица 312. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00



## на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной железной 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: бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: столбовые, дощатые или листовые) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- 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.
- 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. «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. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

### 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. 43, 44.

Таблица 43.

### **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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,74	0,88
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,90

Таблица 429. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов

Интервалы:			
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 431. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,78	0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,84	0,75	0,93

Таблица 428. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов

Интервалы:		Среднее значение		Расширенный интервал	
Наименование коэффициента					
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

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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,76	0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87

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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	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 44.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 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 выпрявлениями или изрезанной формой, обусловленной переосвоенным 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, выходящим на поверхность; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестности	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реки, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять 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. Проверочное или в качестве альтернативы применению этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неадекватно оцененных рыноком (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 (3-10%), среднепересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-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. 45.



Таблица 45.

### 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 радиационное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие близости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.<sup>45</sup>

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 452. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,63	0,88
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,71	0,61	0,80

Таблица 454. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,90
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,61	0,83

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,76	0,79
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,70	0,74

Таблица 453. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,66	0,88
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,62	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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>				
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,85	
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>				
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,91
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	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	
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,86
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	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://statielt.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. 46.

Таблица 46.

Значения коэффицента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	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	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сеченым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:  
1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.  
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.



### 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 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 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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,83	0,96
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95

Таблица 315. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,87	0,90
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,91	0,93
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,89	0,92
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,92

Таблица 322. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,82	0,92
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,92	0,87	0,97
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,81	0,92
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,95
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,84	0,95
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96



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 233. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Расширенный интервал		Расширенный интервал	
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

## 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

Таблица 233. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,80	0,71	0,88
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
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://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-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 содержатся 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 уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под дачное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается от 2,4 до 7 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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

## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования 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 дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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 сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

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 дачного строительства», 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 дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 47.

**Таблица 47.**

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

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с понятием «для дачного строительства»	Деятельность, не связанная с понятием «для дачного строительства»
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
<b>Итого</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для дачного строительства).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона

от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

**Сравнительный (рыночный) подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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



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

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

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод

распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

### 1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

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

где:

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

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

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

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

$n$  - количество объектов-аналогов;

$m$  - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

### 2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

### 3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### 4. Метод распределения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование

которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

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

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

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

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

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

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 48.

Таблица 48.

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	(рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
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	

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).



## 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 настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{3y}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

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 «Алпийские Горки», а именно КП «Тироль», КП «Есипово Форест» и КП «Кружева».

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения<sup>3</sup>, 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<sup>4</sup>.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 6 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов для объекта оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций и факторов, повышающих стоимость объектов), руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций и факторов, повышающих стоимость объектов), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	796,0	3 300 000	4 146
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	1 490,0	1 750 000	1 174
Объект-аналог 3	Объект анализа 6	609,0	1 130 000	1 856
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	873,0	2 599 999	2 978
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	790,0	3 030 000	3 835
Объект-аналог 6	Объект анализа 9	834,0	2 350 000	2 818

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;

<sup>3</sup> Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

<sup>4</sup> Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

- удаление от МКАД;
  - расположение внутри поселка.
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 территории по периметру;
  - наличие системы освещения территории;
  - наличие охраны территории.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 50-52.

**Таблица 50.**

**Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:256 и объектов-аналогов**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	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	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Есипово Форест»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась





Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
<i>региона</i>								
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	35	39	35	39	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
<i>Физические характеристики:</i>								
- площадь, кв. м	3 772,0	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0	Отличия существенные, требуется корректировка
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет 320 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет 500 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	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)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>Экономические характеристики</i>								
- 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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка и водозаборная скважина. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 270 000 руб.	нет данных	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
<i>Другие характеристики</i>								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
- наличие системы освещения территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	поправка (корректировка). Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 51.

## Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:683 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	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	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Есипово Форест»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	35	39	35	39	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:								
- площадь, кв. м	4 848 +/- 49	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0	Отличия существенные, требуется корректировка
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
		составляет 900 000 руб.)	составляет 900 000 руб.)	320 000 руб.)	составляет 900 000 руб.)	500 000 руб.)	составляет 900 000 руб.)	(стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая форма (длина превышает ширину в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
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	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.			В стоимость объекта включены: бытовка и водозаборная скважина. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 270 000 руб.		Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 52.

## Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:686 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	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	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства - дорога	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Есипово Форест»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	35	39	35	39	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:								
- площадь, кв. м	8 459 +/- 64	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0	Отличия существенные, требуется корректировка
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет 320 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет 500 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	неправильная форма (длина превышает ширину более, чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
Экономические характеристики								
- уровень	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
операционных расходов	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	налог в соответствии с действующим законодательством	корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	В стоимость объекта включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.			В стоимость объекта включены: бытовка и водозаборная скважина. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 270 000 руб.		Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

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. 50 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);
- поправку на иные характеристики (в части стоимости дополнительных объектов, включенной в цену предложения);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 51 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);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на иные характеристики (в части стоимости дополнительных объектов, включенной в цену предложения);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 52 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);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на иные характеристики (в части стоимости дополнительных объектов, включенной в цену предложения);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

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 и прочих объектов – дополнительные затраты (платежи).*

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлкам, и стоимость дополнительных объектов (для объектов-аналогов №№ 2 и 5), включенной в цену предложения, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеет.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлков для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ).

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов №№ 1, 2, 4 и 6, расположенных в КП «Тироль» составляет (минус) 900 000 руб.

Значение поправки на наличие коммуникаций для объекта-аналога № 3, расположенного в КП «Есипово Форест» составляет (минус) 320 000 руб.

Значение поправки на наличие коммуникаций для объекта-аналога № 5, расположенного в КП «Кружева» составляет (минус) 500 000 руб.

В стоимость объекта аналога № 2 включены: бытовка (вагончик), колодец из 12 ж/б колец, заезд из ж/б плит, выравнивание участка. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 200 000 руб.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций и прочих объектов для объекта-аналога № 2, расположенного в КП «Тироль» составляет (минус) 1 100 000 (900 000 + 200 000 = 1 100 000) руб.

В стоимость объекта аналога № 5 включены: бытовка и водозаборная скважина. По данным продавца, стоимость указанных объектов составляет около 270 000 руб.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций и прочих объектов для объекта-аналога № 5, расположенного в КП «Кружева» составляет (минус) 770 000 (500 000 + 270 000 = 770 000) 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. 53.

Таблица 53.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

1	Данные, представленные в издании «Справочник 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

Таблица 372. Значение скидки на торг». Данные по Московской области, 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 инфраструктуры	-	-	-
4. Земельные участки под жилую застройку	9,8%	6,7%	12,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	-	-	-

2	Данные, представленные на аналитическом портале <a href="http://www.statrfel.ru">www.statrfel.ru</a>	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б	6
---	--	--	---

Подтверждение информации

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 Statrfel.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	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 обремененности участка, качества дорог	0,91	0,97	0,95	0,96	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	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и много специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

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 № 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территории 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 (места), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обремененные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
  - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 года):
    - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Раменское, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Салгиря; 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.

4	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных Среднее значение при продаже данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под земельных участков в Московской области редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича		12,5
---	---	--	------

Подтверждение информации



№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
-------	----------	-----------------------------	-------------

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<sup>1</sup>. 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	
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
2	Екатеринбург	4...5	7...9	6...5	7...5	5...5	8...5	7...5	10...0	10...0
3	Краснодар	3...5	5...8	4...6	8...11	3...6	8...11	5...8	10...11	10...12
4	Москва	4...6	5...10	4...6	9...12	6...7	9...12	5...8	9...14	9...13
5	Новосибирск	4...6	5...7	5...7	8...11	5...7	10...11	5...8	11...12	10...12
6	Ростов-на-Дону	3...6	7...9	5...8	9...10	6...8	9...12	7...10	10...14	10...14
7	Санкт-Петербург	4...5	8...0	6...5	9...5	7...0	10...5	8...5	12...0	12...0
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
10	Омск	4...5	8...9	6...8	9...12	5...7	8...12	7...9	10...13	9...12
11	Севастополь	5...7	9...9,5	8...5, 13	8...12	7...11	8...12	9...14	7...10	10...12,5
12	Ставрополь	4...6	7...10	6...8	8...12	5...8	8...14	5...8	10...14	10...13
13	Тамбов	5...7	8...10	5...7	8...12	5...7	8...12	6...9	10...13	12...15
14	Тверь	4...7	7...9	4...7	9...10	5...8	10...12	6...9	10...14	11...14
15	Среднее по средним городам	5...3	8...6	7...0	9...8	6...8	10...4	8...4	11...1	11...9
Наибольшие города и максимальные 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.

Среднее значение, с учетом округлений

9,4

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным значению в размере (минус) 9,4%, 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 земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу, то необходимо скорректировать стоимость этого участка на его разрешенное использование, т.к. этот участок находится в общем пользовании.

1. 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-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.



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. Разрешенное 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 разрешенного 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 разрешенного 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 разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчивой по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верховней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорий 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 StatRiel 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 размещения 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 многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в 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
Передаваемое 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 автономных устройств обслуживания спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещения 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 автономных устройств 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, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а такое размещение с проведением граждан не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.	2.7			



Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1			
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стояков, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1	0,10	0,59	0,33
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2	0,35	0,84	0,59
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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-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, для объекта с кадастровым номером:

- 50:09:0060126:686 - дорога;

рассчитанное значение данного коэффициента, с учетом округлений, составит  $0,07/0,45=0,16$ , что эквивалентно поправке (минус) 84%.

2. Также, в качестве источника информации для определения поправки на вид разрешенного использования оценщиком использовались исследования, представленные в издании ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г. (Исследования АБН GROUP <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Ниже приводятся данные об отношении удельной 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.

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОТТЕДЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ

Земельные участки под коттеджную застройку – участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями.

### 13. Назначение земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной 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	2,24	1,40	3,11

Источник: 1. <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Таким образом, к оцениваемому объекту с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, используемому в качестве земельного участка (территории) общего пользования (дорога), необходимо применять корректирующий коэффициент  $1/3,11=0,31$ , что эквивалентно поправке (минус) 68%, 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.

Рассчитанное среднее значение данной поправки, с учетом округлений, составит (минус) 76%  $((84\%+68\%)/2=76\%)$ .

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.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены объектов-аналогов было принято решение внести поправку, учитывающей данный фактор.

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.

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 (см. табл. 54).

Таблица 54.

### Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

*Земельные участки под жилую застройку*

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,  
доверительный интервал

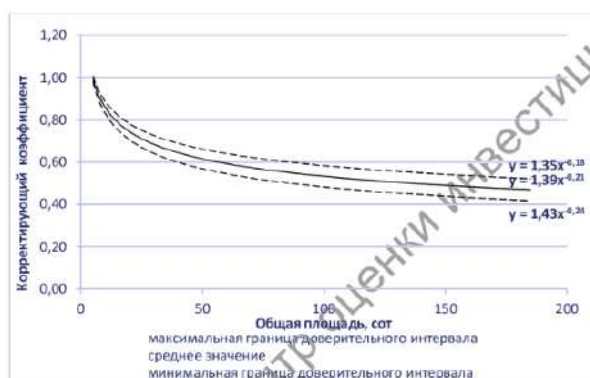


Рис. 28. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области.  
Доверительный интервал.

Таблица 62. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)<sup>14</sup>

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,39x^{-0,21}$	$y = 1,43x^{-0,24}$	$y = 1,35x^{-0,18}$
Расширенный интервал		
$y = 1,49x^{-0,27}$	$y = 1,32x^{-0,16}$	

<sup>14</sup> Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 200 сот.

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.

Таким образом, для расчета значения данной поправки, необходимо применять формулу:

$$П = \left( \frac{S_{ОО}}{S_{ОА}} \right)^K - 1) * 100\% ,$$

где:

$S_{ОО}$  - площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{ОА}$  - площадь объекта-аналога, кв. м;

$K$  - значение коэффициента степени (-0,21, см. табл. 54).

Результаты расчета поправки на различие площадей оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета поправки на различие площадей объектов							
Наименование параметра	Значение параметра						
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
<b>Объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:256</b>							
Общая площадь, кв. м	3 772,0	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Поправка на площадь объекта, %		-28	-18	-32	-26	-28	-27
<b>Объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:683</b>							
Общая площадь, кв. м	4 848,0	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Поправка на площадь объекта, %		-32	-22	-35	-30	-32	-31
<b>Объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:686</b>							
Общая площадь, кв. м	8 459,0	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Поправка на площадь объекта, %		-39	-31	-42	-38	-39	-39

Источник: 1. Расчеты оценщика.

#### Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:683 у которого его длина превышает его ширину в 4 раза и 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу и у которого его длина превышает его ширину, более чем в 4 раза, т.е. форма этих земельных участков «неправильная»/«вытянутая», в то время как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму. Исходя из этого, целесообразно ввести поправку на форму объектов.

Определение поправки на форму земельного участка, проводилось с использованием данных аналитического портала [www.statirelt.ru](http://www.statirelt.ru) (см. табл. 57).





Таблица 57.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (апробировано 11.10.2025 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 StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения 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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вырванными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выходящим выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	0,89	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реки, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,33	1,17

Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять 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 сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неадресованных 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.

Пояснения:

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%), среднепересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-qoda>

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683, оценщик использовал среднюю корректировку из диапазона выше в размере (минус) 18% (коэффициент 0,82).

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 25% (коэффициент 0,75).

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 58).

Таблица 58.

### Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: секционными, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- 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.
- 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-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

$K$  - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру.

Все объекты-аналоги находятся на территории коттеджного поселка, огороженного по периметру забором высокого качества и имеющей контролируемый на территорию въезд через ворота КПП.

Объекты оценки находятся за указанной огражденной территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений и высокого качества ограждения, составит:

$$П = \left( \frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 = -11\%$$

*Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).*

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. 59).



Таблица 59.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2025 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 при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сеченым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- 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.
- 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.

Источники: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = (\frac{1}{K} - 1) * 100,$$

где:

K - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих систему освещения территории.

Все объекты-аналоги находятся на территории коттеджного поселка, имеющего систему ночного освещения территории.

Объекты оценки находятся за указанной территорией и не имеют систему ночного освещения территории. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений, и непосредственного нахождения объектов между двумя поселками, составит:

$$П = (\frac{1}{1,02} - 1) * 100 = -2\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

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 данной поправки определена на основе информации, представленной 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 корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны территории представлены в табл. 60.





Таблица 60.  
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории

Земельные участки под жилую застройку

Таблица 251. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», данные по Москве и Московской области

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	есть	есть	нет
	нет	1,00	1,25
		0,80	1,00

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.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под жилую застройку.

Все объекты-аналоги находятся на охраняемой территории коттеджного поселка.

Объекты оценки находятся за указанной охраняемой территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,8 - 1) * 100 = -20\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 61-63.

Таблица 61.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Цена предложения, руб.	4 200 000	2 850 000	1 450 000	3 499 999	3 800 000	3 250 000
Поправка на наличие коммуникаций и прочих объектов – дополнительных затрат (платежей), руб.	-900 000	-1 100 000	-320 000	-900 000	-770 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	3 300 000	1 750 000	1 130 000	2 599 999	3 030 000	2 350 000
Удельная цена, руб./кв.м.	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818
Поправка на уторгование, %	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 756	1 064	1 682	2 698	3 475	2 553
Поправка на площадь, %	-28	-18	-32	-26	-28	-27
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 704	872	1 144	1 997	2 502	1 864
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	2 407	776	1 018	1 777	2 227	1 659
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	2 359	760	998	1 741	2 182	1 626
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 887	608	798	1 393	1 746	1 301
минимальное значение	608					
максимальное значение	1 887					
среднее значение	1 248					



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
стандартное отклонение	506					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	41%					
отклонение min и max значения от среднего	51%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 62.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Цена предложения, руб.	4 200 000	2 850 000	1 450 000	3 499 999	3 800 000	3 250 000
Поправка на наличие коммуникаций и прочих объектов – дополнительных затрат (платежей), руб.	-900 000	-1 100 000	-320 000	-900 000	-770 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	3 300 000	1 750 000	1 130 000	2 599 999	3 030 000	2 350 000
Удельная цена, руб./кв.м.	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818
Поправка на уторгование, %	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 756	1 064	1 682	2 698	3 475	2 553
Поправка на площадь, %	-32	-22	-35	-30	-32	-31
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 554	830	1 093	1 889	2 363	1 762
Поправка на форму, %	-18	-18	-18	-18	-18	-18
Скорректированная цена, руб./кв.м.	2 094	681	896	1 549	1 938	1 445
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 864	606	797	1 379	1 725	1 286
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 827	594	781	1 351	1 691	1 260
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 462	475	625	1 081	1 353	1 008
минимальное значение	475					
максимальное значение	1 462					
среднее значение	969					
стандартное отклонение	390					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	40%					
отклонение min и max значения от среднего	51%					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 63.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	796,0	1 490,0	609,0	873,0	790,0	834,0
Цена предложения, руб.	4 200 000	2 850 000	1 450 000	3 499 999	3 800 000	3 250 000
Поправка на наличие коммуникаций и прочих объектов – дополнительных затрат (платежей), руб.	-900 000	-1 100 000	-320 000	-900 000	-770 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	3 300 000	1 750 000	1 130 000	2 599 999	3 030 000	2 350 000
Удельная цена, руб./кв.м.	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Поправка на уторгование, %	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4	-9,4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	3 756	1 064	1 682	2 698	3 475	2 553
Поправка на разрешенное использование, %	-76	-76	-76	-76	-76	-76
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	901	255	404	648	834	613
Поправка на площадь, %	-39	-31	-42	-38	-39	-39
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	550	176	234	402	509	374
Поправка на форму, %	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	413	132	176	302	382	281
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-11	-11	-11	-11	-11	-11
Скорректированная цена, руб./кв.м.	368	117	157	269	340	250
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	361	115	154	264	333	245
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Скорректированная цена, руб./кв.м.	289	92	123	211	266	196
минимальное значение	92					
максимальное значение	289					
среднее значение	191					
стандартное отклонение	77					
вариация (отношение СКО к среднему значению)	40%					
отклонение min и max значения от среднего	52%					

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 40-41%, что соответствует значительной степени рассеивания;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 51-52%.

Тем не менее, оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, представлены на рынке и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

В общем случае согласование результатов оценки 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. 64-66.

**Таблица 64.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 887	608	798	1 393	1 746	1 301
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 259	566	1 058	1 585	2 089	1 517
Суммарное отклонение, руб./кв. м	9 074					
Веса	0,1502	0,1875	0,1767	0,1651	0,154	0,1666
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	283	114	141	230	269	217
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 250					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

**Таблица 65.**

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 462	475	625	1 081	1 353	1 008
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	2 684	699	1 231	1 897	2 482	1 810
Суммарное отклонение, руб./кв. м	10 803					
Веса	0,1503	0,1871	0,1772	0,1649	0,154	0,1665

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	220	89	111	178	208	168
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	970					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 66.

**Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	4 146	1 174	1 856	2 978	3 835	2 818
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	289	92	123	211	266	196
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	3 857	1 082	1 733	2 767	3 569	2 622
Суммарное отклонение, руб./кв. м	15 630					
Веса	0,1506	0,1862	0,1778	0,1646	0,1543	0,1664
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	44	17	22	35	41	33
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	190					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 67.

Таблица 67.

**Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка**

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:09:0060126:256	3 772,0	3 772	1 250
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	4 848	970
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	8 459	190

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, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

**Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./кв. м
1	50:09:0060126:256	3 772,0	3 772	1 250	4 715 000
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	4 848	970	4 703 000
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	8 459	190	1 607 000
<b>Итого</b>					<b>11 025 000</b>

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

### 6.4. Согласование результатов оценки

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

**Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости 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:**

**11 025 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 715 000
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 703 000
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 607 000

*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).*



**РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ**

Итоговая величина справедливой стоимости 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:

**11 025 000**

*(Одиннадцать миллионов двадцать пять тысяч)  
рублей,*

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 715 000
2	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	4 703 000
3	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 607 000

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

**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 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.
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. «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.
4. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
5. Издание ООО «АБН-Консалт» «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 8-е издание, Москва, 01.01.2025 г.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**





1.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zelnyye\\_uchastki/uchastok\\_8\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_4468181569?context=H4slAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbm9yaXR5IjE7czoxOiJlitzOjE2OiJ3bkVqTFVtYk9BSHhuOWtylt9V1tyaj8AAAA](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_4468181569?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhbm9yaXR5IjE7czoxOiJlitzOjE2OiJ3bkVqTFVtYk9BSHhuOWtylt9V1tyaj8AAAA)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito (4468181569)

Для бизнеса - Карьера в Avito - Помощь - Категории - #ЯПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

### Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку

4 200 000 Р

525 000 Р за сотку  
Выплату от 45 989 Р в мес.  
[Посмотреть расчет](#)

Решить дело  
До 1000 Р комиссия от Альфа-Банка  
Подробнее

8 958 715-09-40

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Анастасия Никольская  
Частное лицо

Альфа Банк

Дарим 10 000 Р в Альфа-Инвестициях

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Avito (4468181569)

Для бизнеса - Карьера в Avito - Помощь - Категории - #ЯПомогаю

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

### Об участке

Площадь: 8 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, коттеджный пос.  
Тироль, 59  
Рогачёвское шоссе, 27 км

Скрыть карту

### Описание

Продам земельный участок правильной формы 7.96 соток в уютном коттеджном поселке в австрийском стиле «Тироль». Развитая благоустроенная территория и все центральные коммуникации для комфортного проживания круглый год.

Участок расчищен под строительство, подготовлен фундамент для строительной техники, подведено электричество (15 кВт - 3 фазы).

Основные преимущества:

4 200 000 Р

525 000 Р за сотку  
Выплату от 45 989 Р в мес.  
[Посмотреть расчет](#)

Решить дело  
До 1000 Р комиссия от Альфа-Банка  
Подробнее

8 958 715-09-40

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Анастасия Никольская  
Частное лицо

Забрать подарок

sela.

sela drytex

вероника одежда из технологий

подробнее

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Мокшелево | Продажа земельных участков в Мокшелево | Авито (4468181569)

### Описание

Продать земельный участок правильной формы 7 96 соток в уютном коттеджном поселке в восточном стиле «Тироль». Развита благоустроенная территория и все центральные коммуникации для комфортного проживания круглый год.

Участок расчищен под строительство, подготовлен заезд для строительной техники, подведено электричество (15 кВт «Россети»).

Основные преимущества:

- выгодное месторасположение: всего 39 км от МКАД, до поселка можно добраться по Дмитровскому или Ленинградскому шоссе, а также по платной трассе М11 (25 минут до Москвы). Быстрый выезд на МКАД. При этом располагается вдали от шумных трасс;
- восхищает живописным ландшафтным рельефом. Недалеко расположены крупные подмосковные водохранилища. За территорией поселка грибной лес;
- охраняемая территория, круглосуточный обход профессиональной охраны, выезд осуществляется через КПП;
- на территории поселка имеется несколько детских площадок, пруд с беседками и прогулочными дорожками;
- на территории есть спортивная площадка, футбольное поле, теннисный корт. В 10-ти минутах располагается лыжная трасса и парк отдыха «Табора», а за 35 минут можно доехать до горнолыжных курортов (Сорочаны, Тигляново, Волан, Яхрому);
- рядом находится продуктовый магазин и остановка общественного транспорта;
- есть все центральные коммуникации (газ, вода, канализация, электричество);
- участок сухой, с небольшим естественным уклоном (около 1 м);
- подготовлен заезд для тяжелой техники (эталь, без которого невозможен этап строительства);
- 2/3 жителей поселка проживают круглогодично.

Земля в собственности.  
1 взрослый собственник.  
Быстрый выход на сделку. Есть свой риелтор.

**4 200 000 Р**  
525 000 Р за сотку  
В ипотеку от 45 989 Р/мес.  
[Посмотреть схему](#)

Решение «Авито»  
До 1000 Р комиссия от Альфа-Банка  
[Подробнее](#)

8 958 715-09-40

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли продавец?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

**Анастасия Никольская**  
Частное лицо

**sela.**  
sela drytex  
верная одежда из технологичной мембранной ткани  
[Подробнее](#)

Сообщения

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Мокшелево | Продажа земельных участков в Мокшелево | Авито (4468181569)

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость участка: 4 200 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 2 760 000 Р  
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платеж от	Доход от	Ставка от	Доход от
Семейная	45 989 Р/мес.	70 753 Р	5.96%	
Для IT	45 101 Р/мес.	90 000 Р	5.99%	
Базовая	120 108 Р/мес.	184 781 Р	22.1%	

[Смотреть предложения](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

№ 4468181569 17 сентября в 20:24 573 просмотров (+0 сегодня) [Показать](#)

**4 200 000 Р**  
525 000 Р за сотку  
В ипотеку от 45 989 Р/мес.  
[Посмотреть схему](#)

Решение «Авито»  
До 1000 Р комиссия от Альфа-Банка  
[Подробнее](#)

8 958 715-09-40

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть ли продавец?](#) [Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

**Анастасия Никольская**  
Частное лицо

**sela.**  
sela drytex  
верная одежда из технологичной мембранной ткани  
[Подробнее](#)

Сообщения

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19&coordinate\\_x=4149387.745838064&coordinate\\_y=7577913.467054274&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19&coordinate_x=4149387.745838064&coordinate_y=7577913.467054274&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=)

НСПД | ГИС-информационный портал

Геоинформационный портал

Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 50:09:0060126:492

Информация Сервисы Объекты Частички Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	11.06.2013
Кадастровый номер	50:09:0060126:492
Кадастровый квартал	50:09:0060126
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы
Площадь участка	796 кв. м
Статус	Участковый
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для данного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 363 627,6 руб.
Удвоенный показатель кадастровой	1 713,1 руб./кв. м

Легенда



2.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zelnyne\\_uchastki/uchastok\\_149\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3390727077](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyne_uchastki/uchastok_149_sot._snt_dnp_3390727077)

Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито (3390727077)

2 850 000 ₽

191 275 ₽ за сотку  
Выплату от 39 241 ₽ мес.  
Посмотреть схему

8 967 557-41-10

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо

Альфа Банк  
Получите кэшбэк до 1000 ₽ на Авито

Об участке  
Площадь: 14,9 сот.  
Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение  
Московская обл., г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 152  
Рогачёвское шоссе, 9751 км

Описание  
Продается два участка общей площадью 14,9 соток в охраняемом поселке Тироль с огражденной по периметру территорией! Есть детская площадка и футбольное поле в 2 минутах от участка. Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва-Санкт-Петербург, а также добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс неподалеку ЦКАД.  
В поселке имеется небольшой продуктовый магазин.  
По границе поселка расположен лес (~ 250 метров от участка).

2 850 000 ₽

191 275 ₽ за сотку  
Выплату от 39 241 ₽ мес.  
Посмотреть схему

8 967 557-41-10

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Есть ли продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо

За кэшбэком

sele.

жизнедеятельная

Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Манделево | Продажа земельных участков в Манделево | Авито (3390727077)

футбольное поле в 2 минутах от участка. Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва-Санкт-Петербург, а так же добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс недалеко ЦКАД.  
В поселке имеются небольшой продуктовый магазин.  
По границе поселка расположен лес (~ 250 метров от участка ).

Подробнее про участок - земля выровнена и подготовлена к строительству. Заведено электричество 10 кВт и есть колодец, 12 колодцев, установлены бетонные плиты для заезда тяжелой техники и установлено 3 вагончика для проживания рабочих, один в подарок. Два если понадобится по цене договоримся, либо и беру.  
Так же сейчас заехали плодородную землю из леса, можем выровнять по участку, либо убрать, как захотите.  
В подарок к участку, можем предложить проект дома 270 кв. м.  
Площадь первого участка: 670 м2.  
Площадь второго участка: 820 м2.

Обращайтесь, я сам проживаю в этом поселке и подскажу по всем интересующим вопросам.  
Я собственник. Риэлторы не интересуют.

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 2 850 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 2 355 000 Р  
Срок кредита: 20 лет

8 967 557-41-10

Написать сообщение  
Отправить и увидеть дом

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? | Есть ли уместно? | Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо

seLa.  
seLa drytex  
верная одежда из технологичной мембранной ткани

Сообщения

Участок 14,9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Манделево | Продажа земельных участков в Манделево | Авито (3390727077)

Площадь первого участка: 670 м2.  
Площадь второго участка: 820 м2.

Обращайтесь, я сам проживаю в этом поселке и подскажу по всем интересующим вопросам.  
Я собственник. Риэлторы не интересуют.

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 2 850 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 2 355 000 Р  
Срок кредита: 20 лет

8 967 557-41-10

Написать сообщение  
Отправить и увидеть дом

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? | Есть ли уместно? | Когда можно посмотреть?

Максим Максимович  
Частное лицо

seLa.  
seLa drytex  
верная одежда из технологичной мембранной ткани

Сообщения

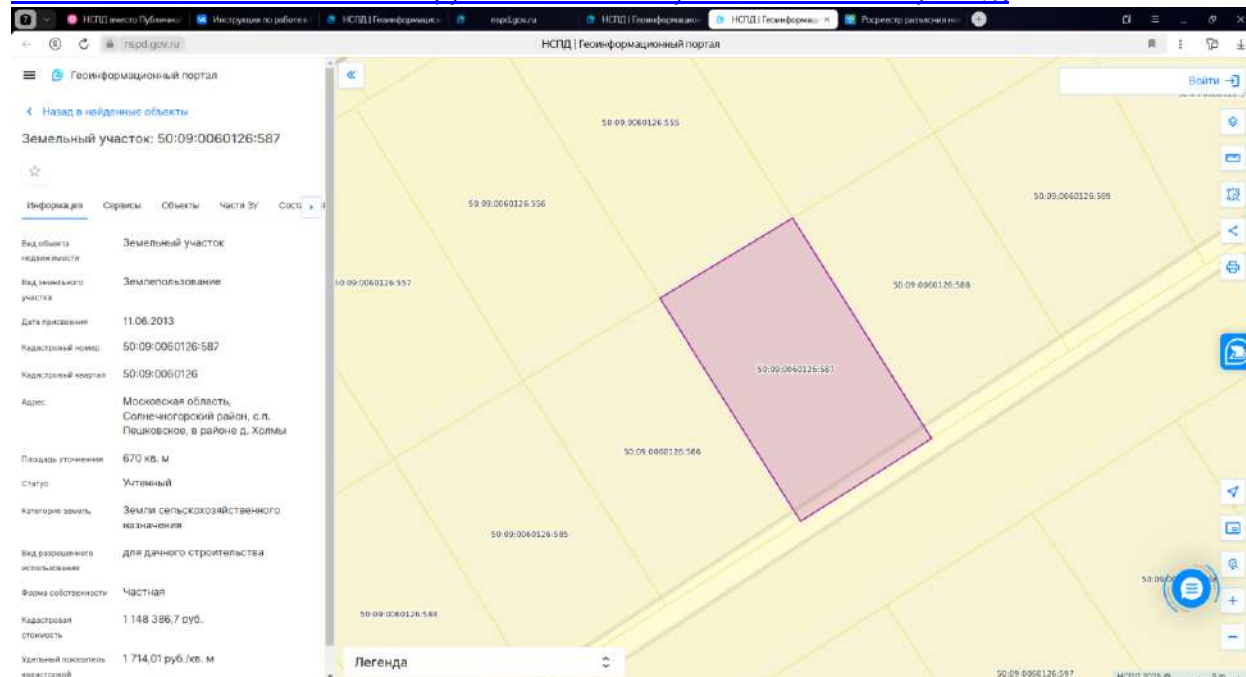
5 программ от банков

Программа	Платеж от	Платеж до	Ставка от	Ставка до	Диапазон от	Диапазон до
Семейная	39 241 Р/мес.		5,96%		60 371 Р	
Для IT	39 336 Р/мес.		5,99%		90 000 Р	
Базовая	102 483 Р/мес.		22,1%		157 666 Р	

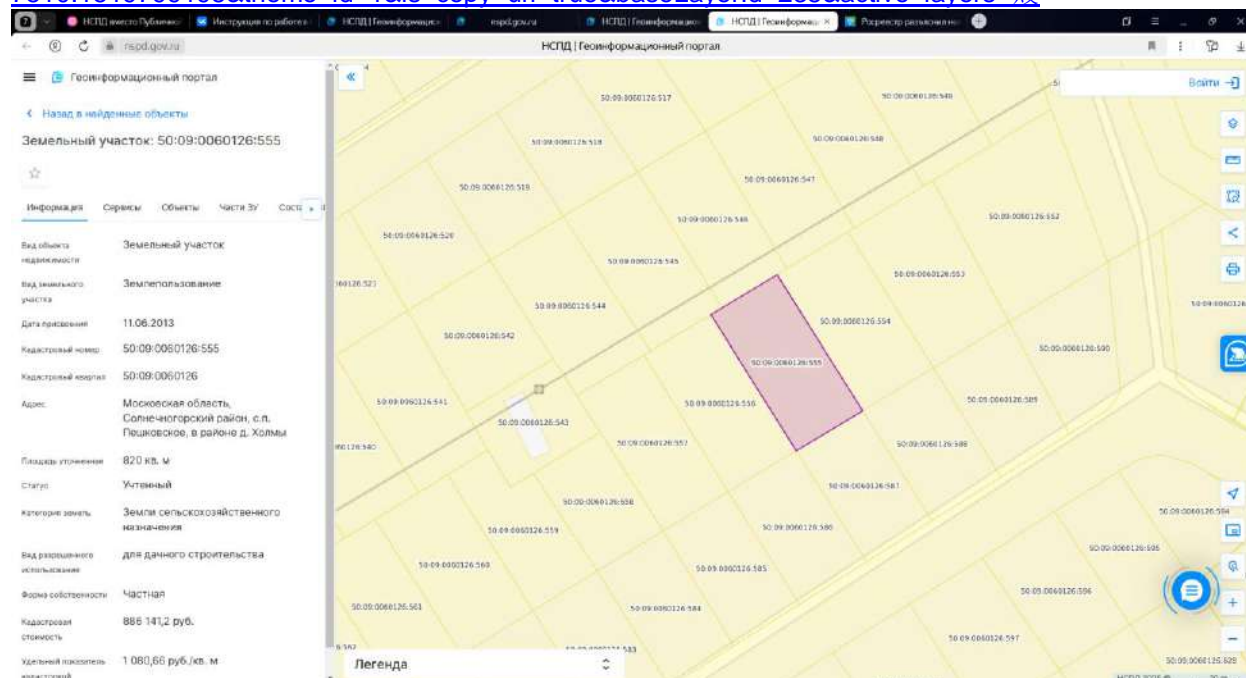
Смотреть предложения | Проверить доступ к ипотеке

№ 3390727077 - 19 сентября в 19:44 - 897 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4149454.637834618&coordinate\\_y=7577453.287201298&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4149454.637834618&coordinate_y=7577453.287201298&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4149418.9916481646&coordinate\\_y=7577510.1519799195&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4149418.9916481646&coordinate_y=7577510.1519799195&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)





<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/279583499/>

solnechnogorsk.cian.ru Продажа участок 14,9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152 - база ЦИАН, объявление 279583499

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческие Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Присоединение ЦИАН

Надежность в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорске > Тироль > Дмитровское шоссе > Шереметьевское шоссе

Обновлено 26 июл, 15:19 > 2222 просмотра, нет закладок, 644 уникальных с карты 2024

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается участок, 14,9 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152 На карте  
/А Дмитровское шоссе - 41 км от МКАД /А Шереметьевское шоссе - 42 км от МКАД

Показать фото

2 850 000 ₽

Следить за изменением цены  
Прислать свою цену

Например, 2 754 500 ₽

Эксперт от Циан  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку 191 275 ₽/сот.

+7 915 460-26-00

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник  
ID 72212128

Бизнес-центры STONE  
Распродажа 0% до 4 лет. Старты продаж

solnechnogorsk.cian.ru Продажа участок 14,9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152 - база ЦИАН, объявление 279583499

Потенциал участка  
14,9 сот.

Продать два участка общей площадью 14,9 соток в охраняемом поселке Тироль с огороженной по периметру территорией. Стоимость указана за два участка!!! В общем они представляют из себя один вытянутый участок.  
В поселке есть детская площадка и футбольное поле в 2 минутах от участка. Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва-Санкт-Петербург, а так же добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс неподалеку ЦКАД.

Узнать больше

Напишите автору

Связаться со мной Близко к покупке? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону  
+7 915 460-26-00

Об участке

Площадь 14,9 сот. Канализация Нет

Статус участка Дачное некоммерческое партнерство Закрытость Есть

Газ Магистральный по границе

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

2 850 000 ₽

Следить за изменением цены  
Прислать свою цену

Например, 2 754 500 ₽

Эксперт от Циан  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку 191 275 ₽/сот.

+7 915 460-26-00

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник  
ID 72212128

Бизнес-центры STONE  
Распродажа 0% до 4 лет. Старты продаж  
офисов и ритейла у метро от офисного  
девелопера №1\*

Фотографии (14)

Описание

Расположение

Контакты: люди

Поиск: объявления

Участок, 14,9 сот.

Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:07:0060126.\*\*\* указан продавец

Данные получены 25 февраля 2025 года

Об участке

Категория земель	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 28.07.2022
Площадь	6,7 сот.
Кадастровая стоимость	1 148 386,70 ₽
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Плещковское, в районе д. Холмы

План участка

2 850 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 2 764 500 ₽

>

Эксперт от ЦИАН

Помощь с поиском и сделкой

>

Цена за сотку

191 275 ₽/сот.

+7 915 460-26-00

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Состояние

ID 72212128

Бизнес-центр: STONE

Расрочно 0% до 4 лет. Старт продаж  
офисов и ритейла у метро от офисного  
девелопера № 1\*

Расположение

Открыть в Google



3.

[https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_104\\_sot\\_snt\\_dnp\\_7257061912?context=H4sIAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyB5aW9yXSR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI0dnRZM0pFZ3F4bXZWTjZpIjt9qi1QMT8AAAA](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot_snt_dnp_7257061912?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyB5aW9yXSR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI0dnRZM0pFZ3F4bXZWTjZpIjt9qi1QMT8AAAA)

Участок 10,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7257061912)

ДЛЯ БИЗНЕСА Карьера в Авито Помощь Категории #ЯПомогаю Мои объявления Игры Реализовать объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Новичок Королев

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

### Участок 10,4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнить Добавить заметку

4 500 000 ₽  
452 692 ₽ за сотку  
Выплату от 47 489 ₽ в мес.  
Посмотреть схему

Решение вопроса  
До 1000 ₽ забота от Альфа-Банка  
Подробнее

8 983 663-84-24

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли участок? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости ОГРК-ЦЕНТР

Альфа Банк  
Дарим 10 000 ₽ в Альфа-Инвестициях

Участок 10,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7257061912)

### Об участке

Площадь: 10,4 сот. Расстояние до МКАД: 32 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, коттеджный пос.  
Есипово-Форест, 23  
Ленинградское шоссе, 32 км

Скрыть карту

### Описание

Id 383668. Продается уникальный участок граничащий с лесом, общей площадью 10,4 соток в охраняемом КП "Есипово-Форест"

Поселок расположен в окружении заповедной охраняемой лесной зоны.

В 13 км. Парк и знаменитая набережная озера «Сенеж» с благоустроенной территорией, пляжем и лодочной станцией.

4 500 000 ₽  
452 692 ₽ за сотку  
Выплату от 47 489 ₽ в мес.  
Посмотреть схему

Решение вопроса  
До 1000 ₽ забота от Альфа-Банка  
Подробнее

8 983 663-84-24

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли участок? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости ОГРК-ЦЕНТР

Агентство

Надежный партнер 948 объектов в работе 13 лет на Авито

Забрать подорок

Альфа Банк  
Получите кэшбэк до 1000 ₽ на Авито

Карта Альфа-Банка  
Пара минут — и 1000 ₽ кэшбэка в вашу пользу  
Оформить



Участок 10,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7257061912)

Земельный участок сухой, сделана ливневка и проведено межевание. Круглогодичный подъезд, выезд на территорию коттеджного поселка через шлагбаум. Охрана круглый год.

Коммуникации: Электричество 15 кВт заведено, газ проходит по границе участка.

Поселок обслуживается управляющей компанией: дорогу чистят, ремонтируют, косят траву, вывозят мусор. Рядом с КТ находится строительный рынок, магазин продуктов, аптека. В 15 минутах г. Солнечногорск со всей городской инфраструктурой с обустроенной набережной для прогулок, там же кафе, кат-клуб, серфинг, детские площадки, теннисные корты и волейбольные площадки. Также удобный выезд на трассу М-11 и ЦКАД, дорога до них займет не более 10 минут.

Свой выход в лес, сухой, есть все виды грибов, также в лесу есть пруд. По закону вы имеете право углубить лес в аренду 50 метров и за ним следить без капитальных построек.

Звоните, с удовольствием ответим на все Ваши вопросы и покажем участок! Объект подходит под ИПОТЕКУ. Работаем с любыми ГОСПРОГРАМММИ. Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе. Успейте воспользоваться!

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 4 500 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

100 тыс. Р 50 млн. Р 500 тыс. Р 100 млн. Р

4 500 000 Р  
432 692 Р за сотку  
В ипотеку от 47 489 Р/мес.  
Посмотреть расчеты

8 983 663-84-24

Написать сообщение  
Отвечает через 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости ОГРК-ЦЕНТР  
Агентство

Находим партнеров 948 объектов в работе 13 лет на Авито

Сообщения

Альфа Банк  
Получите кэшбэк до 1000 Р на Авито

Карта Альфа-Банка  
Пара минут — и 1000 Р кэшбэка ваши  
Оформить

Участок 10,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7257061912)

Звоните, с удовольствием ответим на все Ваши вопросы и покажем участок! Объект подходит под ИПОТЕКУ. Работаем с любыми ГОСПРОГРАМММИ. Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе. Успейте воспользоваться!

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 4 500 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

100 тыс. Р 50 млн. Р 500 тыс. Р 100 млн. Р

Первоначальный взнос: 2 850 000 Р 30% 20 лет  
100% 50% 5 10 15 20 25 30

Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Семейная	Для IT	Базовая
Платеж от 47 489 Р/мес.	Платеж от 47 604 Р/мес.	Платеж от 124 024 Р/мес.
Ставка от 5,96%	Ставка от 5,99%	Ставка от 22,1%
Депозит от 75 000 Р	Депозит от 90 000 Р	Депозит от 150 807 Р

Смотреть предложения Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7257061912 · 19 сентября в 10:12 · 227 просмотров (12 сезонов) Показать фото

4 500 000 Р  
432 692 Р за сотку  
В ипотеку от 47 489 Р/мес.  
Посмотреть расчеты

8 983 663-84-24

Написать сообщение  
Отвечает через 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли продавец? Есть ли уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости ОГРК-ЦЕНТР  
Агентство

Находим партнеров 948 объектов в работе 13 лет на Авито

Сообщения

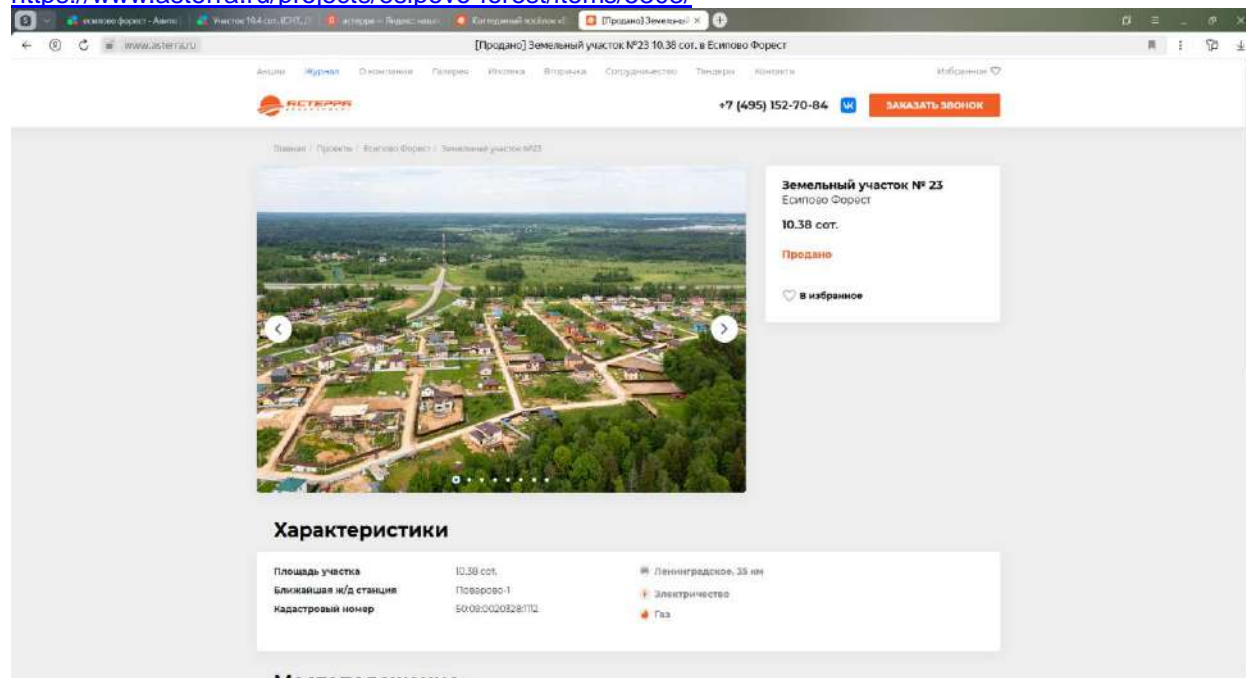
Альфа Банк  
Получите кэшбэк до 1000 Р на Авито

Карта Альфа-Банка  
Пара минут — и 1000 Р кэшбэка ваши  
Оформить

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate\\_x=4132938.848245248&coordinate\\_y=7579479.667661307&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4132938.848245248&coordinate_y=7579479.667661307&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048)



<https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5303/>



<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/315077670/>

Купить участок 10.4 сот. | solnechnogorsk.cian.ru | Купить участок 10.4 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 23 м, Зеленоград — Кроково - база ЦИАН, объя...

Акцедо Прозрачно Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Публикации ЦИАН ПИК

Находиться в Солнечногорске | Прозрачно | Продажа земельных участков в Солнечногорске | Есипово-Форест ип | Ленинградское шоссе | Шереметьевское шоссе | метро Битовский - Кроково

Обновлено: вчера, 16:25 | 299 просмотров, нет закладок, 144 уникальных

**Продается участок, 10,4 сот.**

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 23 м. На карте  
 А/ Ленинградское шоссе: 41 км от МКАД | Шереметьевское шоссе: 42 км от МКАД  
 Зеленоград — Кроково | 25 мин

14 фото

4 500 000 ₽

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену

Например, 4 365 000 ₽

Эксперт от ЦИАН  
 Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 432 692 ₽/сот.

+7 986 323-80-65  
 +7 984 661-64-97

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
 ОГРК  
 Документы проверены

Рейтинг  
 Любовь Миллер  
 5.0 - 14

Купить участок 10.4 сот. | solnechnogorsk.cian.ru | Купить участок 10.4 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 23 м, Зеленоград — Кроково - база ЦИАН, объя...

Помощь эксперта 10.4 сот. | Справка участку ЛПХ

Id 383668. Продается уникальный участок граничащий с лесом, общей площадью 10,4 сотки в охраняемом КП "Есипово-Форест"

Поселок расположен в окружении заповедной охраняемой лесной зоны.

В 13 км. Парк и знаменитая набережная озера "Сенеж" с благоустроенной территорией, пляжем и лодочной станцией.

Зеленый участок сухой, сделана ливневка и проведено межевание.  
 Круглогодичный подъезд, выезд на территорию коттеджного поселка через шлагбаум.  
 Озере круглый год.

Коммуникации: Электричество 15 кВт заведено, газ, проходит по границе участка.

Поселок обслуживается Управляющей компанией: дороги чистят, ремонтируют, косят траву, вывозят мусор.

Рядом с КП находится строительный рынок, магазин продуктов, аптека.

В 15 минутах г. Солнечногорск со всей городской инфраструктурой с обустроенной набережной для прогулок, там же кафе, кайт-клуб, скейтинг, детские площадки, теннисные корты и волейбольные площадки.

Также удобный выезд на трассу М-11 и МКАД, дорога до них займет не более 10 минут.

Свой выход в лес, сухой, есть все виды грибов, также в лесу есть под. По закону вы имеете право вглубь леса взять в аренду 50 метров и за ним следить без капитальных построек

Звоните, с удовольствием ответим на все Ваши вопросы и покажем участок!  
 Объект подходит под ИПОТЕКУ.  
 Работаем с любыми ГОСПРОГРАММАМИ.  
 Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе.  
 Успейте воспользоваться!

Скрыть

4 500 000 ₽

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену

Например, 4 365 000 ₽

Эксперт от ЦИАН  
 Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 432 692 ₽/сот.

+7 986 323-80-65  
 +7 984 661-64-97

Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
 ОГРК  
 Документы проверены

Рейтинг  
 Любовь Миллер  
 5.0 - 14

Netekin Tower  
 Бизнес-класс от 10.5 млн ₽. Терраса Sky Bar с роскошными видами на город. Скидки до 20% в октябре.



Купить участок 10.4 сот. | Фотографии (14) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Участок, 10.4 сот.

### Напишите автору

Связаться со мной | Ещё почитать? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 986 323-80-65  
+7 984 661-64-97

### Об участке

Площадь: 10.4 сот. | Застроенность: Есть

Статус участка: Личное подсобное хозяйство | Газ: Есть

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Транспорт | Служба | Как жить в нежил.? | На что смотреть?

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:07:0020328:\*\*\* указан продавцом

Данные получены: 18 марта 2025 года

Оценки сайта

4 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 4 365 000 Р

Эксперт от ЦОИ  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 432 692 Р/сот.

+7 986 323-80-65  
+7 984 661-64-97

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
ОГРК  
Документы защищены

Рейтинг  
Любовь Миллер  
5.0 - 14

Netatun Tower  
Бизнес-класс: от 10.5 млн Р. Терраса Sky Bar

Купить участок 10.4 сот. | Фотографии (14) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Участок, 10.4 сот.

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Транспорт | Служба | Как жить в нежил.? | На что смотреть?

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:07:0020328:\*\*\* указан продавцом

Данные получены: 18 марта 2025 года

### Об участке

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование: Для дачного строительства

Обременение: Нет сведений

Собственность: Единоличная с 20.10.2022

Площадь: 10.38 сот.

Кадастровая стоимость: 1 610 384.34 Р

Адрес: Московская область, р-н Солнечногорский, д. Осеняниново, с/п. Подъездное

Оценки сайта

4 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 4 365 000 Р

Эксперт от ЦОИ  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 432 692 Р/сот.

+7 986 323-80-65  
+7 984 661-64-97

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
ОГРК  
Документы защищены

Рейтинг  
Любовь Миллер  
5.0 - 14

Netatun Tower  
Бизнес-класс: от 10.5 млн Р. Терраса Sky Bar

4. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/278146923/>

Купить участок 7,34 сот. | Купить участок 7,34 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление...


Объявление 27 ноя, 14:26 · 5343 показаний, 107 за последние 300 показаний к началу 2024

Только на Циане · Проверено в Росреестре

## Продается участок, 7,34 сот. в посёлке «Есипово Форест»

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок. На карте  
 М. Ленинградское шоссе - 41 км от МКАД · М. Шереметьевское шоссе - 41 км от МКАД  
 Зеленоград - Крюково · 25 мин.

Показать фото



6 фото

Оценить объявление

3 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 540 500 ₽

Эксперт от Циана  
 Помощь с оценкой и сделкой

Цена за сотку 497 275 ₽/сот.

+7 916 355-97-21  
 +7 916 282-29-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Евгений  
 ID 477358  
 Предоставил паспорт

ЖК Amber City от ФСК  
 Премиум на Беговой от 440 тыс. руб. кв.м

ФСК

Участок в КП "Есипово-Форест", расположен в Солнечногорском районе в 30 км от МКАДа. До поселка ведет асфальтированная дорога. Также удобный выезд на трассу М-11 и ЦКАД, дорога до них займет не более 10 минут. Преимущество проживания в КП:

- 1) есть газ
- 2) есть свет
- 3) есть вода
- 4) есть зона отдыха и детская площадка
- 5) внос всего 2000 руб ежемесячно
- 6) вся территория общедо пользования, инфраструктура, дороги, трансформаторные подстанции, газовое оборудование принадлежит и должн жителям поселка, соответственно никто без вашего разрешения ничего с этой территорией сделать не может
- 7) свой выход в лес, сухой, есть все виды грибов, также в лесу есть пруд. В поселке осталось всего 5 таких уникальных участков, граничащих с лесом, они находятся рядом, есть возможность приобретения.
- 8) лес охраняется, т.е. является заповедной зоной, есть лоси, косули, кабаны, лисы, зайцы, куницы.
- 9) по закону вы имеете право углубить лес в аренду 50 метров и за ним следить без капитальных построек
- 10) поселок обслуживается ук, регулярно чистят снег, делают асфальтный ремонт, косят 3 раза в месяц, придорожную территорию, вывозят мусор по расписанию, есть управляющий поселком, а также электронная система домофонов в которой можно решать любой вопрос и оплатить квитанцию
- 11) также рядом строительный рынок, можно самостоятельно строить дом.
- 12) Дом можно зарегистрировать как индивидуальное жилое строение и получить прописку Московской области.

Приезжайте полюбоваться видами и просторами!


Скрыть

Напишите автору

Связаться со мной · Ещё почитать? · Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 916 355-97-21



Оценить объявление

3 650 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 3 540 500 ₽

Эксперт от Циана  
 Помощь с оценкой и сделкой

Цена за сотку 497 275 ₽/сот.

+7 916 355-97-21  
 +7 916 282-29-60


Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Евгений  
 ID 477358  
 Предоставил паспорт

ЖК Amber City от ФСК  
 Премиум на Беговой от 440 тыс. руб. кв.м

ФСК



Купить участок 7,34 сот. | solnechnogorsk.dan.ru | Купить участок 7,34 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление...

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Участок, 7,34 сот.

### Напишите автору

Связаться со мной | Ещё варианты? | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 916 355-97-21  
+7 916 282-29-60

### Об участке

Площадь:	7,34 сот.	Качество:	Нет
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Законсервировано:	Есть
Статус участка:	Дачное некоммерческое партнерство	Газ:	Магистральный по границе

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Документы для покупки | Цена в рублях? | Как продать в ипотеку?

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:09:0020328.\*\*\* указан продавцом

Данные получены 24 апреля 2025 года

3 650 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 3 540 500 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 497 275 Р/сот.

+7 916 355-97-21  
+7 916 282-29-60

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 477358

Предоставил паспорт

ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 440 тыс. руб. кв. м

ФСК

Купить участок 7,34 сот. | solnechnogorsk.dan.ru | Купить участок 7,34 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление...

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Участок, 7,34 сот.

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:09:0020328.\*\*\* указан продавцом

Данные получены 24 апреля 2025 года

### Об участке

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Обременение:	Нет сведений
Собственность:	Единственная с 07.02.2018
Площадь:	7,34 сот.
Кадастровая стоимость:	1 140 070,82 Р
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, с.п. Пешновское

### План участка

### О КП «Есипово Форест»

Класс:	Комфорт
Всего объектов:	8

3 650 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 3 540 500 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 497 275 Р/сот.

+7 916 355-97-21  
+7 916 282-29-60

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 477358

Предоставил паспорт

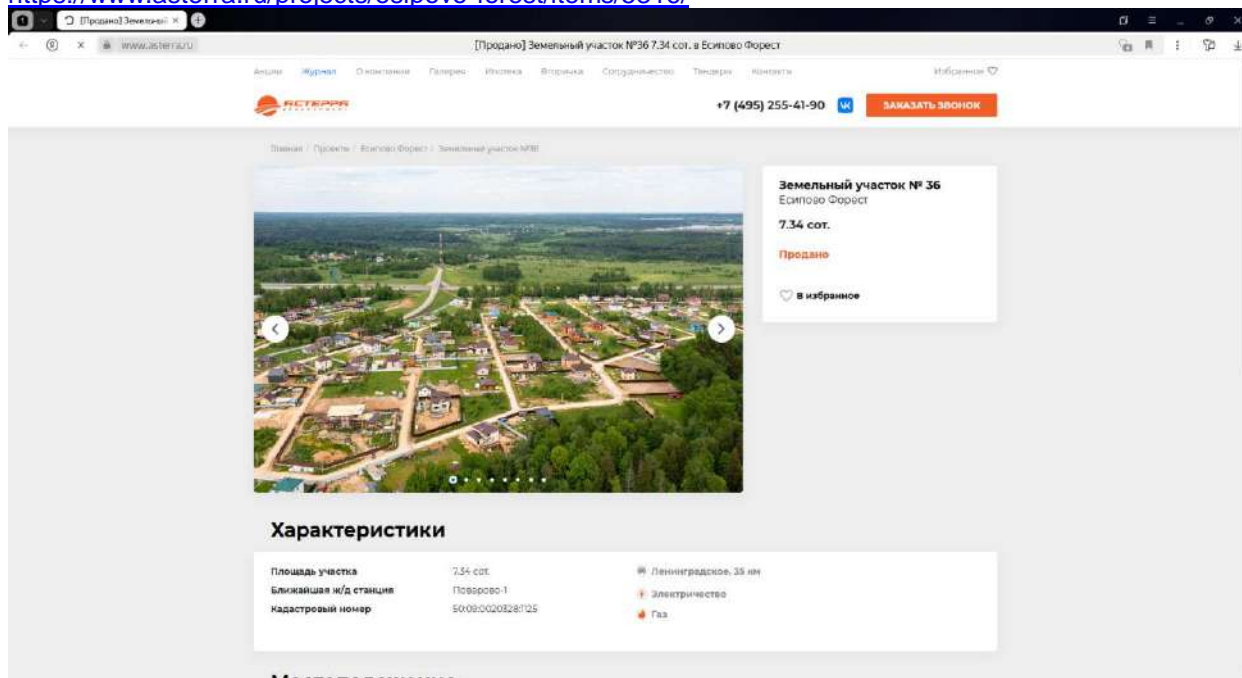
ЖК Amber City от ФСК

Премиум на Беговой от 440 тыс. руб. кв. м

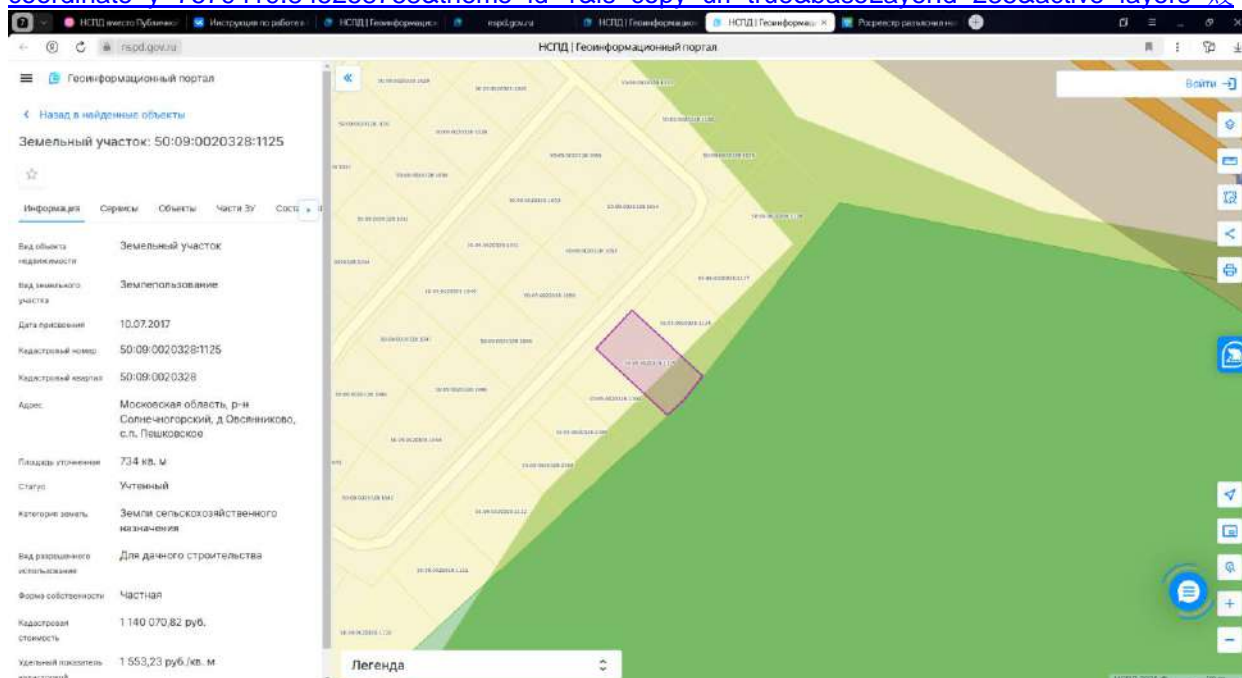
ФСК



<https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5316/>



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.448577300278167&coordinate\\_x=4133482.803593788&coordinate\\_y=7579419.845258758&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.448577300278167&coordinate_x=4133482.803593788&coordinate_y=7579419.845258758&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=)



5. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/315438038/>

Подпишитесь в Солнечногорске → Продажа → Продажа земель/участков в Солнечногорске → Есипово-Форест ит → Дачно-дачные поселки → Шереметьевское шоссе → метро Зеленоград → Кремень

Объекты: 29 кв. м, 32 кв. м → 307 просмотров, 2 за сегодня, 73 уникальных

## Продается участок, 20 сот. в посёлке «Есипово Форест»

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 39 м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объяв...

Шереметьевское шоссе - 41 км от МКАД, Шереметьевское шоссе - 42 км от МКАД

Зеленоград - Крюково 9,6 км

14 фото

8 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 8 245 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 425 000 ₽/сот.

+7 933 787-88-03

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

Уютный Дом

Документы проверены

ЖК «Рождественка В»

Клубные дома на старейшей улице Москвы в 1,2 км от Кремля. Редкие форматы, уникальное предложение

Подать заявку

20 сот.

Статус участка

Садоводство

Участок прямоугольной формы в коттеджном поселке "ЕСИПОВО-ФОРЕСТ". Расположен в углу поселка по границе с лесом. Часть участка с лесными деревьями. Есть выход свой в лес и к небольшому пруду, который рядом с участком (можно разводить рыб).

Газ подведен до границ участка, за подключение отдельной оплаты нет. Только за работы в дальнейшем по разводке оборудования в доме.

Электричество подключено, есть электросчетчик. Есть возможность двух вводов электричества, так как по документам это два участка.

Территория КТО огорожена, выезд через ограду. На территории есть детская площадка, зона отдыха и живописный пруд, еженедельные платные доквасы.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной

Еще варианты?

Хоту рассмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 933 787-88-03

Об участке

Площадь 20 сот.

Закончено

Есть

Категория земель Земли сельскохозяйственного назначения

Газ

Магистральный по границе

Статус участка Садоводство

Спросите умного помощника

8 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 8 245 000 ₽

Эксперт от Циана

Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 425 000 ₽/сот.

+7 933 787-88-03

Номер только для звонка, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости

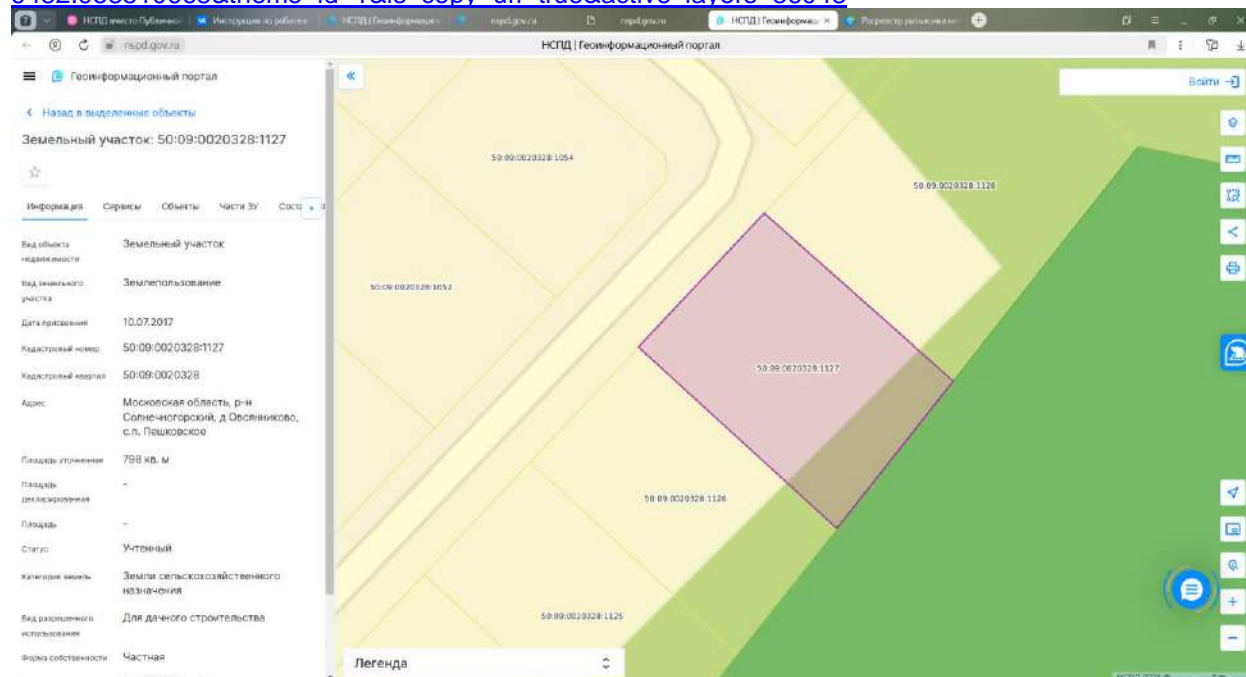
Уютный Дом

Документы проверены

ЖК «Рождественка В»

Клубные дома на старейшей улице Москвы в 1,2 км от Кремля. Редкие форматы, уникальное предложение

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4133435.5119234584&coordinate\\_y=7579482.953810668&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4133435.5119234584&coordinate_y=7579482.953810668&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048)



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4133471.309656184&coordinate\\_y=7579525.000208691&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36048](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4133471.309656184&coordinate_y=7579525.000208691&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048)





6.

[https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_snt\\_dnp\\_7451736776?context=H4slAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOiEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiJ5UFQ1NkY3YlIXeUVuWVFCIjt9nJPpUj8AAAA](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_7451736776?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsbnhBFBYaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiJ5UFQ1NkY3YlIXeUVuWVFCIjt9nJPpUj8AAAA)

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7451736776)

ДЛЯ БИЗНЕСА - Карьера в Авито - Помощь - Категории - #ЯПомогаю

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

1 450 000 ₽

241 667 ₽ за сотку  
Выплату от 32 242 ₽ мес.  
Посмотреть сводку

8 965 435-33-23

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет плюс МО

Агентство

Набранный партнер 38 объектов в работе Документы проверены

ЖК Первый Нагатинский  
м. Нагатинская. Квартиры от 19 900 000 ₽

СКИДКА ДО 1271 000 ₽ НА АВТО В ЛИЗИНГ

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Есиново-Форест, 41  
Ленинградское шоссе, 32 км

Описание

Арт. 105286261

Продам земельный участок площадью 6 соток в охраняемом Коттеджном Поселке "Есиново-Форест". Поселок газифицирован, подведено электричество на границе участка. Участок охвачен от деревьев, сделана ливневка, размечен и отсыпан заезд. Планировалось строительство дома, проведены геологические исследования почвы и от дизайнерского бюро готов проект 2-ух этажного дома. Под проект выкопан периметр для заливки фундамента.

1 450 000 ₽

241 667 ₽ за сотку  
Выплату от 32 242 ₽ мес.  
Посмотреть сводку

8 965 435-33-23

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Самолет плюс МО

Агентство

Набранный партнер 38 объектов в работе Документы проверены

Ливитская Ольга  
Контактное лицо

Автомобили в лизинг для юрлиц  
Возраст налогов. Более 30 автоуслуг.

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7451736776)

Большинство домов построены, соседи проживают круглогодично. Поселок обслуживается Управляющей компанией: дороги чистят, ремонтируют, косят траву, вывозят мусор. Ежемесячные взносы 2500 руб. Рядом с СНТ находится строительный рынок. Поселок расположен в окружении заповедной охраняемой лесной зоны, водятся животные. В 30 минутах на авто прекрасное Истринское водохранилище с пляжами и базой отдыха (кайк, сап). В 15 минутах г. Солнечногорск с обустроенной набережной для прогулок, там же кафе, кайт-клуб, серфинг, детские площадки, теннисные корты и волейбольные площадки.

Расстояние от МКАД 40 км по Ленинградскому ш. или по скоростному дублеру М-11, развязка с ЦКАД в 5 км.

Оперативный показ! Звоните, Ольга!

**1 450 000 Р**  
241 567 Р за сотку  
В ипотеку от 32 242 Р/мес.  
[Посмотреть ссылки](#)

8 965 435-33-23

Написать сообщение  
Отвечает быстро 50 минут

Рассчитать ипотеку

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 1 450 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 935 000 Р 30%  
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платеж от	Ставка от	Доход от
Семейная	32 242 Р/мес.	5,96%	49 604 Р
Для IT	32 320 Р/мес.	5,99%	90 000 Р
Базовая	84 206 Р/мес.	22,1%	129 547 Р

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Самолет плюс МО  
Агентство

Найденный партнер 36 объектов в работе Документы проверены

Ливитская Ольга  
Контактное лицо

Сообщения

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито (7451736776)

Большинство домов построены, соседи проживают круглогодично. Поселок обслуживается Управляющей компанией: дороги чистят, ремонтируют, косят траву, вывозят мусор. Ежемесячные взносы 2500 руб. Рядом с СНТ находится строительный рынок. Поселок расположен в окружении заповедной охраняемой лесной зоны, водятся животные. В 30 минутах на авто прекрасное Истринское водохранилище с пляжами и базой отдыха (кайк, сап). В 15 минутах г. Солнечногорск с обустроенной набережной для прогулок, там же кафе, кайт-клуб, серфинг, детские площадки, теннисные корты и волейбольные площадки.

Расстояние от МКАД 40 км по Ленинградскому ш. или по скоростному дублеру М-11, развязка с ЦКАД в 5 км.

Оперативный показ! Звоните, Ольга!

**1 450 000 Р**  
241 567 Р за сотку  
В ипотеку от 32 242 Р/мес.  
[Посмотреть ссылки](#)

8 965 435-33-23

Написать сообщение  
Отвечает быстро 50 минут

Рассчитать ипотеку

**Рассчитайте ипотеку прямо на Авито**

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 1 450 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 935 000 Р 30%  
Срок кредита: 20 лет

5 программ от банков

Программа	Платеж от	Ставка от	Доход от
Семейная	32 242 Р/мес.	5,96%	49 604 Р
Для IT	32 320 Р/мес.	5,99%	90 000 Р
Базовая	84 206 Р/мес.	22,1%	129 547 Р

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Самолет плюс МО  
Агентство

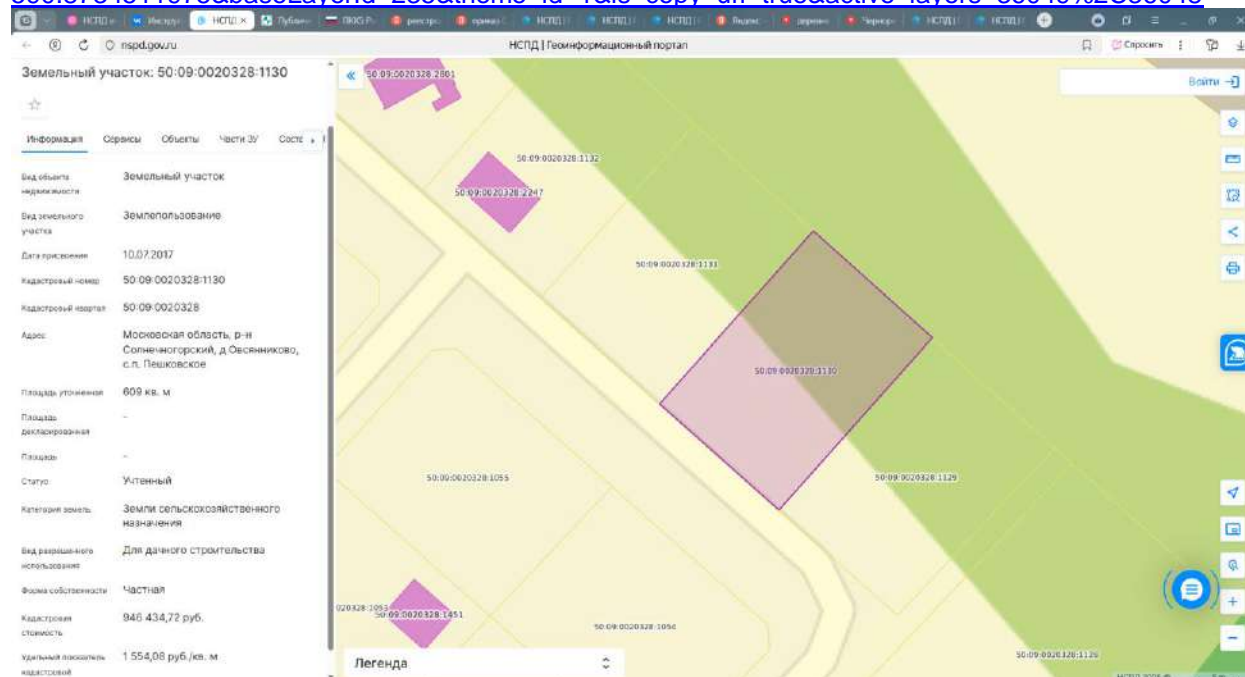
Найденный партнер 36 объектов в работе Документы проверены

Ливитская Ольга  
Контактное лицо

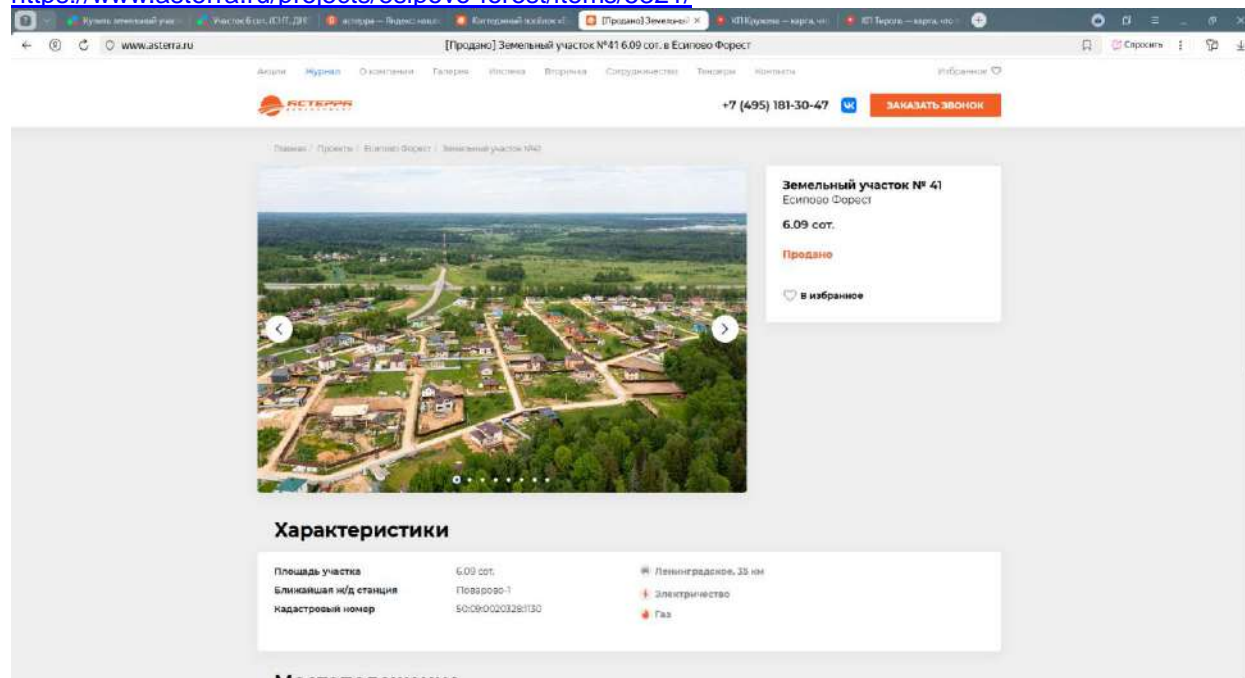
Сообщения

MP 7451736776 · 6 октября в 14:53 · 427 просмотров (+3 сегодня) · Показать фото

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4133411.828099878&coordinate\\_y=7579590.8734511975&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36049%2C36048](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4133411.828099878&coordinate_y=7579590.8734511975&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048)



<https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5321/>





7. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/321127036/>

solnechnogorsk.cian.ru Продажа участка 8 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 · База ЦИАН, объявление 321127036

Аренда Продажа Новостройки Дача и участок Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приложение ЦИАН

Нудальность в Солнечногорске · Продажа · Продажа земельных участков в Солнечногорске · Тироль, коттеджный поселок · Дачный участок · Дачный участок

Объявление: 5 стр. 17.24 · 3.09 гектаров, 1 га земель, 63 земельных

## Продается участок, 8 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 · На карте  
Дмитровское шоссе · 40 км от МКАД · Шереметьевское шоссе · 42 км от МКАД

Видео 5 фото

3 499 999 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 3 394 900 ₽

Эксперт от ЦИАН  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 437 500 ₽/сот.

+7 986 314-28-41

Номер только для звонков, сообщения не придет  
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ПОСЛАНИЕ  
ID 83046574  
Документы проверены

ЖК «Архитекторы от ФСК»  
Готовый премиум от 390 тыс. руб. кв. м

solnechnogorsk.cian.ru Продажа участка 8 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 · База ЦИАН, объявление 321127036

В продаже участок 8 соток в коттеджном поселке Тироль!

Дмитровское / Ленинградское / Роганское 39 км от МКАД. Коттеджный поселок Тироль находится в Солнечногорском районе по Ленинградскому шоссе (39 км от МКАД) д. Холмы.

Быстрый выход на сделку. 1 взрослый собственник.

О поселке:  
Центральная коммуникация;  
Круглоутренняя охрана;  
Благоустроенная территория со спортивными и детскими площадками, прогулочными дорожками, беседками;  
Собственная управляющая компания;  
Очень красивое, тихое место - альпийская архитектурная концепция.

Отличное расположение всего в 39 км от МКАД. До поселка можно добраться по Дмитровскому, Роганскому или Ленинградскому шоссе, а также по платной трассе М11.

Знаете, чтобы узнать больше и записаться на просмотр?  
Свяжитесь с автором

Напишите автору

Свяжитесь со мной · Ещё варианты? · Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону  
+7 986 314-28-41

3 499 999 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 3 394 900 ₽

Эксперт от ЦИАН  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 437 500 ₽/сот.

+7 986 314-28-41

Номер только для звонков, сообщения не придет  
Если захотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ПОСЛАНИЕ  
ID 83046574  
Документы проверены

ЖК «Архитекторы от ФСК»  
Готовый премиум от 390 тыс. руб. кв. м

<https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2768/>

**Земельный участок № 75**  
Тироль  
8.73 сот.  
Продано  
В избранное

**Характеристики**

Площадь участка	8.73 сот.	Дмитровское Ленинградское пограничное, 39 км
Ближайшая ж/д станция	Станица <200 км	Электростанция
Кадастровый номер	50:09:0060126:507	Газ
		Вода
		Канализация

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.666666666666668&coordinate\\_x=4149325.8905065716&coordinate\\_y=7577715.809635655&baseLayerId=235&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&active\\_layers=36049%2C36048](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.666666666666668&coordinate_x=4149325.8905065716&coordinate_y=7577715.809635655&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048)

Земельный участок: 50:09:0060126:507

**Информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельное использование
Дата присвоения	11.06.2013
Кадастровый номер	50:09:0060126:507
Кадастровый квартал	50:09:0060126
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пушкинское, в районе д. Хомы
Площадь участка	873 кв. м
Площадь для застройки	-
Площадь	-
Статус	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 495 073,61 руб.
Удельный показатель кадастровый	1 712,57 руб./кв. м

Легенда

8. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/306421391/>

Продажа участка 7,9 сот. | Продажа участка 7,9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок, 796 м. Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление...

Надежность в Солнечногорске | Продажа | Продажа земельных участков в Солнечногорске | Продажа не | Ленинградское шоссе | Шереметьевское шоссе | микрор. Зеленоград — Крюково

Объявлено 31 июля 21:55 | 570 просмотров, нет за последние 30 дней уникальных

[Только на Циан](#) [Посоветоваться в Росреестре](#)


## Продается участок, 7,9 сот. в посёлке «Кружева»

Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок, 796 м. На карте

А/ Ленинградское шоссе: 41,1 км от МКАД | Шереметьевское шоссе: 42,1 км от МКАД

Зеленоград — Крюково: 25 мин

[Вызвать агента](#) [Попросить фото](#) [Попросить видео](#)



5 фото

**3 800 000 ₽**

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 600 000 ₽

[Эксперт от Циан](#)  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 481 013 ₽/сот.

**+7 989 209-47-47**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

состояние ID 111954876

**Emotion от ГК Оновa**

Большее чем бизнес-класс. Видны на Москва Сити. Собственная инфраструктура. Рассрочка 0%. Монолит готов

Продается участок 7,9 сот.

Продается участок, расположенный в коттеджном поселке Кружева, Солнечногорский район (~30 км от МКАД).

Участок ровный, прямоугольной формы, 7,9 соток. Сделан заезд на участок, подведено электричество, отопления, газ по границе участка. На участке также имеется оборудованная бытовка.

Поселок круглосуточно охраняется, вывозится мусор, зимой проводится очистка снега. Имеются детская и спортивная площадки. Асфальтированный подъезд к поселку (менее 5 минут от Ленинградского шоссе), в самом поселке дороги сейчас тоже активно асфальтируются. Также, в непосредственной близости от поселка есть строительный рынок и продовольственные магазины (Варный, Пятёрочка).

Если не отвечаете на звонок - пишите сообщением!

Свернуть

**Напишите автору**

[Связаться со мной](#) [Ещё почитать?](#) [Хочу посмотреть](#)



или укажите подробности по телефону

**+7 989 209-47-47**

**Об участке**

Площадь	7,9 сот.	Водообеспечение	Скважина
Категория земель	Земли сельхозназначения	Электричество	Есть
Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство	Газ	Магистральный по границе

**Коммуникации и удобства**

**3 800 000 ₽**

[Следить за изменениями цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 600 000 ₽

[Эксперт от Циан](#)  
Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку: 481 013 ₽/сот.

**+7 989 209-47-47**

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

состояние ID 111954876

**Emotion от ГК Оновa**

Большее чем бизнес-класс. Видны на Москва Сити. Собственная инфраструктура. Рассрочка 0%. Монолит готов



Поиск участка 7.9: к

solnednogradskid.ru Продажа участка 7.9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок, 796 м, Зеленоград — Крюково - база ЦИАН, объявление...

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления Участок 7.9 сот.

### Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Документы для проверки Советы Парки На что смотреть?

### Информация из Росреестра

Кадастровый номер участка 50:09:0020308.\*\*\* указан продавцом

Данные получены 25 апреля 2025 года

### Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 22.07.2021
Площадь	7.9 сот.
Кадастровая стоимость	1 572 005.20 Р
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково

Остать о сайте

### 3 800 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 3 656 000 Р

Эксперт от Циан

Помощь с покупкой и сделкой

Цена за сотку 481 013 Р/сот

**+7 989 209-47-47**

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, нажмите на нее

Написать

состояние ID 111954876

### Emotion от ГК Оновa

Больше чем бизнес-класс. Видны на Москва Сити. Собственная инфраструктура. Распродажа 0%. Монолит готов

9. <https://mosazbuka.ru/land/13508/>

Земли сельхозназначения Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль


3 250 000 р

8 соток

Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль


Владислава Доревянская  
+7(925)611-14-09

Фото (1/10) Карта



Площадь участка: 8 соток  
Назначение земли: дачное некоммерческое партнерство  
Канализация: есть  
Электричество: есть

Земли сельхозназначения Московская область, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль



Площадь участка: 8 соток  
Назначение земли: дачное некоммерческое партнерство  
Канализация: есть  
Электричество: есть  
Вода: есть  
Газ: есть  
Шоссе: Ленинградское  
Расстояние до города: 20 км

Восполните свои мечты о идеальном доме на участке площадью 8 соток в престижном коттеджном поселке!

**РАСПОЛОЖЕНИЕ:** ЮТ Тироль, всего в шаге от уютной деревни Холмы!

**УЧАСТОК:** правильной формы, сухой, с небольшим естественным уклоном. Форма и площадь участка позволяет вместить большой дом и дополнительные строения (баня, беседка и т.п.).

**ПРЕИМУЩЕСТВА:** территория поселка полностью огорожена и находится под круглосуточной охраной, въезд осуществляется через КПП. Соседи многие построились, а прокладывают круглогодично.

**КОММУНИКАЦИИ:** электричество, вода, канализация, газ по границе.

**ИНФРАСТРУКТУРА:** г. Золотой город и п. Поварово о 20 минутах езды на машине.

Преимущества дачного участка в том, что у него отличная транспортная доступность, можно доехать по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе и скоростной трассе М-11.

Объект подходит под ИПОТЕКУ. Работаем с любыми ИПОТЕЧНЫМИ ПРОГРАММАМИ!

При покупке дачного земельного участка мы предоставляем бонусную сумму от наших партнеров, на строительство дома - 100 000 рублей.

<https://msk.vladis.ru/catalog/view/972195>

Купить земельный участок, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль #972195

Москва | Наш офис: +7 495 126-77-77 | Контакты | Объявления

**ВАЛДИС** Кварталы и комплексы | Новостройки | Зарплаты | Аренда | Коммерческая | Услуги | Агенты | Отзывы | Продажа | О компании

Городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль

**3 250 000 ₽**

Земельный участок 6 соток  
Код объекта: 1206305 | Добавлено: 14.08.2024 | Просмотры: 2/576

**Завойкина Мария Алексеевна**  
Агент по недвижимости  
+7 665 192-... | Дозвониться

**Характеристика объекта**

Тип	Земельный участок
Адрес	городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль
Площадь участка	6
Цена за сотку	406 250 руб.
Цена	3 250 000
Метро	Добин
До метро	16 минут транспорт

Первоначальный взнос: 67% от 30 297 Р  
Платежная ставка: 14 %  
Срок кредита: 15 лет

**Описание объекта**

Продается отличный земельный участок в коттеджном посёлке Тироль, близкое расстояние до МКАД!

Участок площадью 6 соток, сухой, правильной прямоугольной формы с небольшим естественным

Фотографии | На карте

Купить земельный участок, городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль #972195

Москва | Наш офис: +7 495 126-77-77 | Контакты | Объявления

**ВАЛДИС** Кварталы и комплексы | Новостройки | Зарплаты | Аренда | Коммерческая | Услуги | Агенты | Отзывы | Продажа | О компании

Городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль

**3 250 000 ₽**

Земельный участок 6 соток  
Код объекта: 1206305 | Добавлено: 14.08.2024 | Просмотры: 2/576

**Завойкина Мария Алексеевна**  
Агент по недвижимости  
+7 665 192-... | Дозвониться

**Характеристика объекта**

Тип	Земельный участок
Адрес	городской округ Солнечногорск, коттеджный посёлок Тироль
Площадь участка	6
Цена за сотку	406 250 руб.
Цена	3 250 000
Метро	Добин
До метро	16 минут транспорт

Первоначальный взнос: 67% от 30 297 Р  
Платежная ставка: 14 %  
Срок кредита: 15 лет

**Описание объекта**

Продается отличный земельный участок в коттеджном посёлке Тироль, близкое расстояние до МКАД!

Участок площадью 6 соток, сухой, правильной прямоугольной формы с небольшим естественным уклоном, идеально подходит для круглогодичного проживания или дачного отдыха!

Коммуникации все центральные: Электричество, вода, канализация, газ.

На территории КП есть детская площадка, футбольное поле, сама территория КП огорожена по периметру и круглосуточно охраняется, въезд осуществляется через КПП.

Многие соседи уже проживают на постоянной основе. Дорога зимой чистят, что обеспечивает беспрепятственный проезд к участку, мусор вывозят.

Все городские инфраструктурные объекты в с. Золотой город и п. Поварово в 15-20 минут езды на машине.

Идеальная транспортная доступность, можно доехать по Дмитровскому, Ленинградскому шоссе и скоростной трассе М-11.

Звоните, свяжем на все интересующие вопросы! Свяжет подберёт под ипотеку!

Код объекта: 1206305

Фотографии | На карте



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4149275.752879629&coordinate\\_y=7577690.088602308&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4149275.752879629&coordinate_y=7577690.088602308&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=)

НСПД | Геоинформационный портал

Войти


Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:09:0060126-506

Информация Сервисы Объекты Части 39/ Соседи

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	11.08.2013
Кадастровый номер	50:09:0060126-506
Кадастровый квартал	50:09:0060126
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с.п., Пешковское, в районе д. Холмы
Площадь участка	634 кв. м
Статус	Учтеный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 428 508,56 руб.
Удельный показатель кадастровой	1 712,84 руб./кв. м

Легенда



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



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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:256		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163.		
Площадь, м2:	3772		
Кадастровая стоимость, руб:	6006193.32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кабалова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи: 50:09:0060126:256-50/416/2023-6 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 2 Лист 2

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


Сведения о зарегистрированных правах

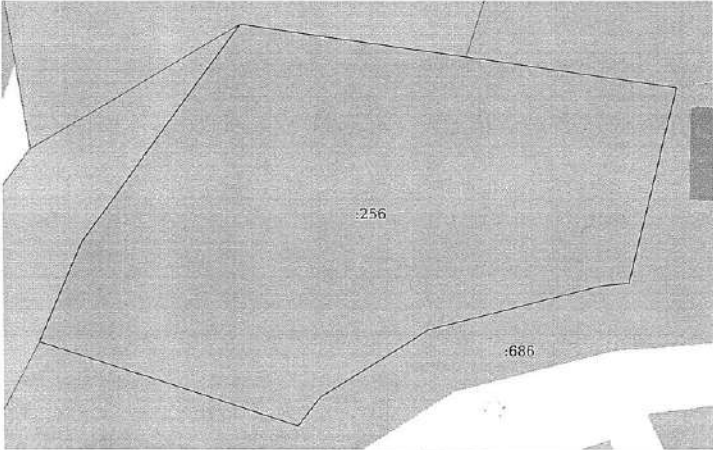
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:256		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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 50:09:0060126:256-50/416/2023-6 07.06.2023 11:28:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.06.2023 11:28:57	
	номер государственной регистрации:	50:09:0060126:256-50/416/2023-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи: 50:09:0060126:256-50/416/2023-6 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия
полное наименование должности		



		Лист 3	
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50-09-0060126-256	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного 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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания 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	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель, находящихся в государственном или муниципальном	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сторожаков Роман Владимирович	ИННОВАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ПАТОЛЮГАРИИ	ИННОВАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ПАТОЛЮГАРИИ
ПОЛНОЕ НАИМенование должности			ИННОВАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ПАТОЛЮГАРИИ

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
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:256	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
Полное наименование должности _____		Документ подписан Электронной подписью _____ Сертификат 3694307415345618704418456789 Владелец: Федеральное агентство по кадастру и картографии Регистрации, кадастра и картографии _____	
_____		_____	

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
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:683
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы
Площадь, м2:	4848 +/- 49
Кадастровая стоимость, руб:	7637393.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кабакон Светлана Анагольевна (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", 7718784153

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороной: 30407816САБЕГТ0АМСАДРАРАМ	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительна: с 17.05.2023 до 10.08.2023	

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
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:683
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»
1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Общая долевая собственность 50:09:0060126:683-50/416/2023-6 07.06.2023 11:28:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.06.2023 11:28:57
номер государственной регистрации:	50:09:0060126:683-50/416/2023-7
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2271", выдан 06.11.2011

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороной: 30407816САБЕГТ0АМСАДРАРАМ	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действительна: с 17.05.2023 до 10.08.2023	

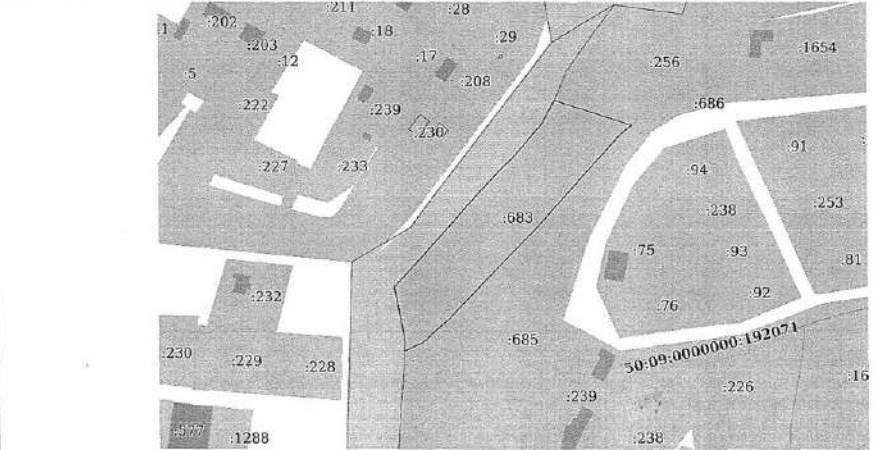

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
7	Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
8	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
9	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
10	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
12	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
13	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
14	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
15	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	
16	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304437074834561974247C8AD8A7B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2012 по 10.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		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
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304437074834561974247C8AD8A7B Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2012 по 10.08.2023			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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		Листов: 1 из 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.				
Кадастровый номер:	50:09:0060126:686			
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126			
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Петшховское, в районе д. Холмы			
Площадь, м2:	8459 +/- 64			
Кадастровая стоимость, руб:	1238882,22			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	Для данного строительства			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Кабакова Светлана Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом не являющимся "Сельскохозяйственным" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент". 7718784153			

 <div style="text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>1</p> <p>Сотрудник ТУНТРИНСКОГО ПОТОКА ОБЪЕДИНЕНИЯ</p> <p>Владельца ОБЪЕДИНЕНИЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>ИНТЕРНЕТ-СЕРВИС (1744-2021) от 10.04.2021</p> </div>			
		ИНТЕРНАТЫ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			

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
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:686	
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 50:09:0060126:686-50/416/2023-6 07.06.2023 11:28:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Доверительное управление 07.06.2023 11:28:57 50:09:0060126:686-50/416/2023-7 Срок действия с 01.02.2019 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317 данные отсутствуют Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.11.2011 за № 2731, вступило 06.11.2011	

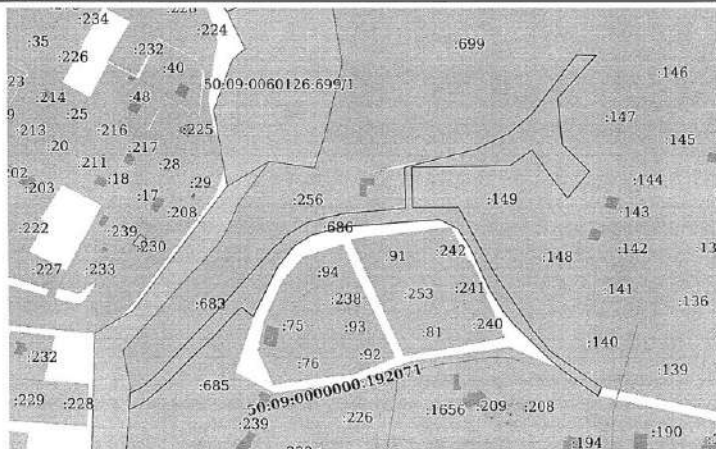
[illegible]

Земельный участок вид объекта недвижимости			Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:686	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	
12	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: 309470941САБЕГТААДСАДБАРА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:686	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Основные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309470941САБЕГТААДСАДБАРА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № 6/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 организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (13-16)  
отпечатано в 10-и экземплярах  
экз. № 7





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 федер-  
альным законодательством.

Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская

*(Ф.И.О.)*



Москва



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва 25211, т. 8-495-133-8772







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

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

<b>1. Страховщик</b>	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 r/c 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
<b>2. Страхователь</b>	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
<b>3. Объект страхования:</b>	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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>4. Страховой случай:</b>	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, заключающему 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</b> 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

	<p>ного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим 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.</p> <p>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 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
<b>9. Особые положения</b>	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>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:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>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.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
<b>Приложения:</b>	«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

М.П. Рудский С.Г./

На основании Доверенности № 62-13/510/24-с от 23.09.2024г.



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

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

<b>1. Страховщик</b>	<b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b> 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
<b>2. Страхователь</b>	<b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b> 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
<b>3. Объект страхования:</b>	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
<b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b> 5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 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.
<b>6. Срок действия договора</b>	6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</b> 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
<b>7. Определение размера страховой выплаты</b>	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:



	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<b>8. Заключительные положения</b>	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим 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.</p> <p>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 истекший 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.</p>
<b>9. Особые положения</b>	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>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:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>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.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;</li> <li>- любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
<b>Приложения:</b>	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блинковой О.И.

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

М.П. Г.Р.Юрьева  
 На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 181 (Сто восемьдесят одна) страница.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Идентификатор документа ea12eeed-6ed9-4934-8432-64c56fb3006d



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"	Не приложена при подписании	31B0F60028B3329E415DC99F697051BF с 28.07.2025 17:48 по 28.07.2026 17:48 GMT+03:00 028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	16.10.2025 10:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	Чужмаков Игорь Александрович ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания		16.10.2025 10:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа