Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-470

от 14 ноября 2025 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости 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
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 470 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	14 ноября 2025 г.
Дата составления отчета:	14 ноября 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00;
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	96
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	96
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	98
5.1. Общие положения	98
5.2. Основные понятия оценки	98
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	99
5.4. Согласование результатов оценки	106
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	107
6.1. Выбор подходов и методов оценки	107
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	109
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	129
6.4. Согласование результатов оценки	130
VII. ВЫВОДЫ	131
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	133
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	176

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 2 из 213

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.

«14» ноября 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 470 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, 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 населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111.

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 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 объектов недвижимости, 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:

233 600 000
(Двести тридцать три миллиона шестьсот тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	106 700 000
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	126 900 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 3 из 213

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 № 470 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 населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110	коммуникаций нет (по границе)	105 100 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111	коммуникаций нет (по границе)	123 700 000

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	50:15:0040302:6110	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0040302:6111	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	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:

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 4 из 213

- 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 – 14.11.2025 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 – 14.11.2025 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 строений, сооружений и прочих улучшений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 5 из 213

которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 6 из 213

дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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,

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 7 из 213

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 8 из 213

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 9 из 213

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 10 из 213

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводится при условии отсутствия на нем (них) объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. объект (объекты) оценки рассматривается (-ются) как свободный (–ые) от застройки (незастроенный (-ые));
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость; оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
  - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для жилищного строительства;
  - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
  - на оцениваемых земельных участках отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
  - оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
  - 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	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	не применяется	не использовался	106 700 000	106 700 000
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	не применяется	не использовался	126 900 000	126 900 000
	Итого					**233 600 000**

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

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

Ограничения и пределы применения 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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 11 из 213

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 12 из 213

случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

> 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
>
> (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
>
> (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
>
> 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 13 из 213

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 14 из 213

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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 15 из 213

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 земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия
3	Акт приема-передачи к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	от 22.11.2016 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№1 от 28.04.2017 г.	копия
5	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№2 от 30.10.2020 г.	копия
6	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№3 от 27.05.2022 г.	копия
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№4 от 27.05.2022 г.	копия
8	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№5 от 07.12.2022 г.	копия

Источник. 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 16 из 213

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствие 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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 17 из 213

управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

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

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков №438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему
Арендодатель	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»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй»
Период действия Договора аренды	с 22.11.2016 г. до 31.12.2028 г.
Цель аренды	Для жилищного строительства
Ежемесячная арендная плата	Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20%, и рассчитывается следующим образом: Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%, где Н – налоговая ставка; К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка; к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. 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, в том числе свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. При оценке объектов оценки учитывается тот факт, что на оцениваемые земельные участки заключен Договор аренды.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 18 из 213

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;

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 19 из 213

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
1	50:15:0040302:6110	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
2	50:15:0040302:6111	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании « Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на 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»);

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 20 из 213

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

Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

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

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

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

Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

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

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 21 из 213

Типовые зоны в пределах города		код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Таблица 9. Продолжение.

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

15461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 22 из 213

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

Таблица 9. Окончание.

Типовые зоны в пределах города		код
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

ООО "Центр оценки инвестиций"

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040302:6110	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
2	50:15:0040302:6111	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 23 из 213

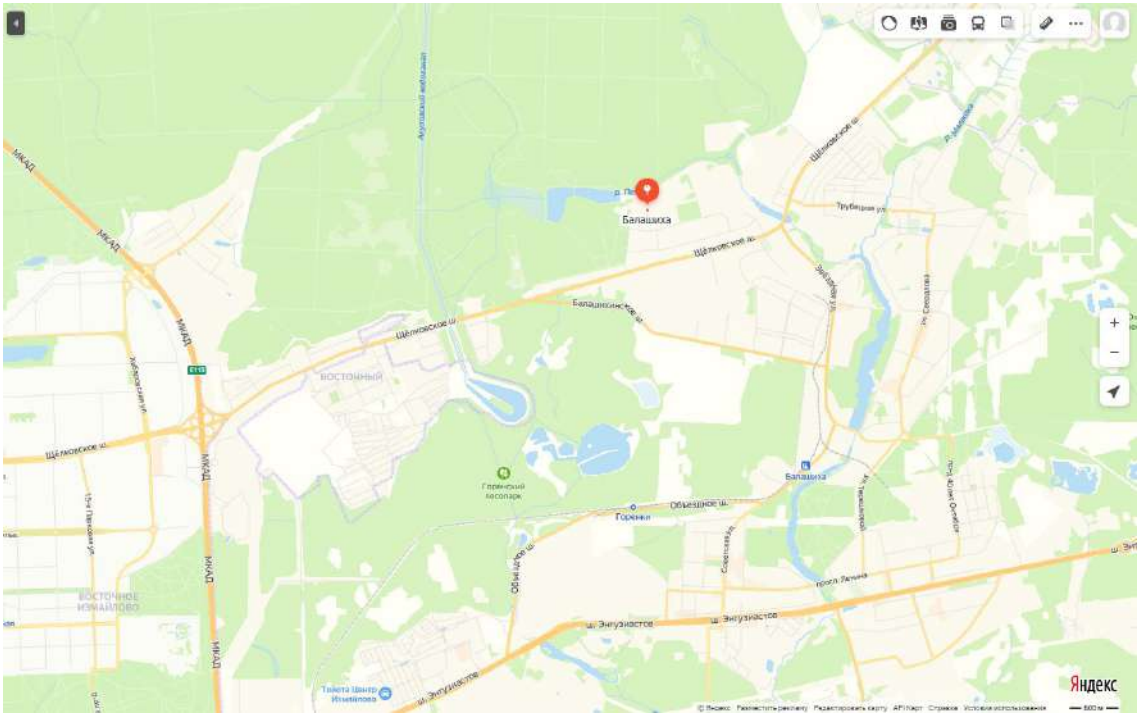


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

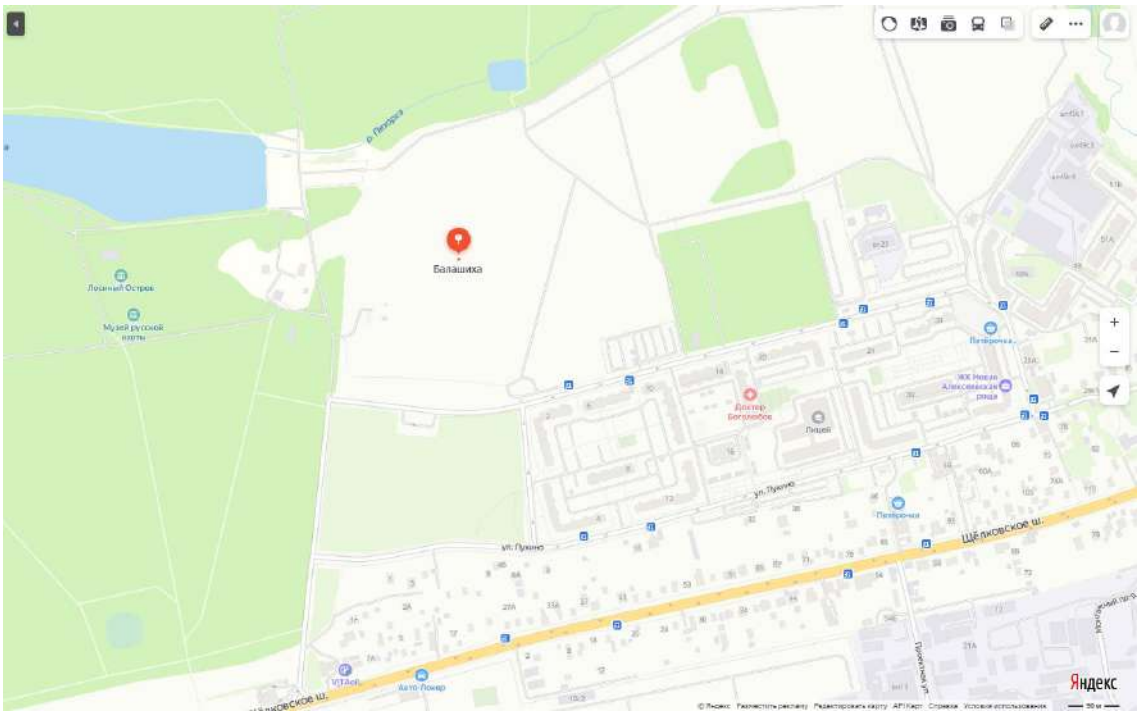


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

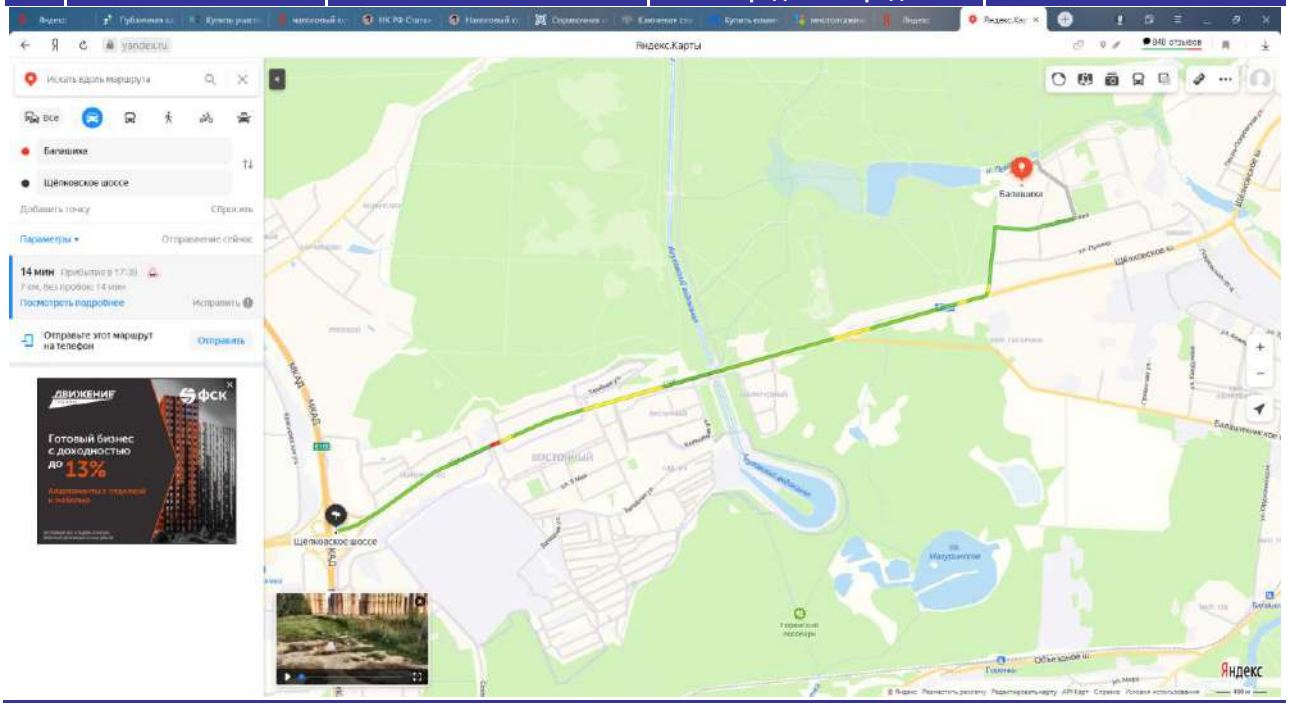
Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040302:6110	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
2	50:15:0040302:6111	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе

Подтверждение информации

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 24 из 213

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Щелковского шоссе с 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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

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

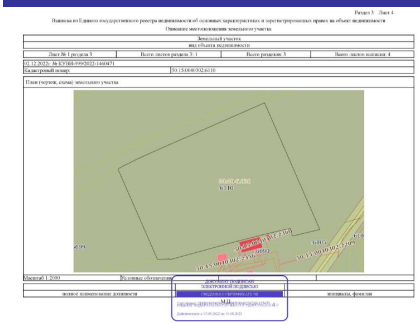
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

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

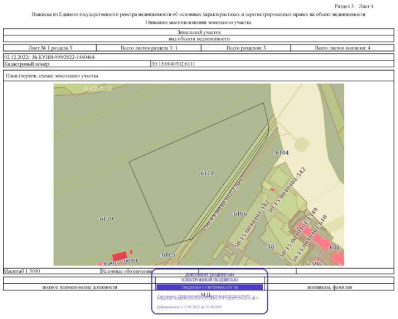
Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 25 из 213

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото ниже.

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: 50:15:0040302:6110

Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 26 из 213

Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

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

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

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040302:6110	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
2	50:15:0040302:6111	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	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. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040302:6110	отсутствует
2	50:15:0040302:6111	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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 27 из 213

о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040302:6110	в наличии	нет	нет
2	50:15:0040302:6111	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 28 из 213

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 29 из 213

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/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).

2. https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801 (https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf; https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf); https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 30 из 213

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года **ВВП** вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г.

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

4. Объёмы строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объемы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

5. Выпуск **продукции сельского хозяйства** в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 31 из 213

6. Динамика **грузооборота транспорта** в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г.

Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г.

Платные услуги населению в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г.

Рост **оборота общественного питания** в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

8. Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

9. На **рынке труда** в сентябре уровень **безработицы** составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года).

В августе 2025 года (по последним оперативным данным) **реальная заработная плата** выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, **номинальная** – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г.

Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, **реальные располагаемые доходы** на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 32 из 213

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4[3]	-	-	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата													
рублей	96 219[3]	-	-	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4[3]	-	-	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	6,3	-	-	-	9,9	8,3	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2	8,5	-	-	-	10,4	8,7	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,6	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,6	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,5	61,6	61,7	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] *I полугодие 2025 г.*
[2] *В сентябре 2025 г./ по состоянию на 27 октября 2025 г.*
[3] *В январе-августе 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	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**0,7**	**0,5**	**0,3**	**0,5**	**0,7**	**1,6**	**0,1**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,1**	**-0,8**	**0,2**	**-2,5**	**0,0**	**-1,4**	**-4,0**	**-0,4**	**-0,4**	**-1,1**	**-1,2**	**1,1**	**-1,0**
добыча угля	-1,6	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	**2,9**	**1,4**	**0,4**	**2,4**	**1,5**	**3,6**	**3,7**	**9,8**	**9,5**	**2,4**	**9,6**	**10,5**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,9**	**-0,2**	**0,9**	**-2,1**	**0,8**	**-0,9**	**-1,8**	**5,3**	**4,5**	**3,4**	**6,0**	**7,8**	**5,2**
в т.ч.													
пищевые продукты	-0,6	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-4,1	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	3,4	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,5**	**-2,3**	**3,1**	**-5,6**	**-4,6**	**-5,1**	**-2,7**	**9,6**	**11,1**	**4,2**	**9,3**	**14,7**	**11,4**
в т.ч.													
текстильные изделия	0,3	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,2	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-14,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,7**	**-4,3**	**-3,8**	**-5,2**	**-3,9**	**-5,1**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,0**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,7	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,8	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,6	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,5**	**-3,5**	**-4,2**	**-6,3**	**0,2**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,4**	**-0,7**	**-0,1**	**-2,3**	**0,4**	**0,4**	**1,7**	**6,9**	**7,2**	**5,9**	**5,8**	**9,0**	**4,9**
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	-0,8	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,0	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,6**	**-9,2**	**-8,6**	**-10,4**	**-8,4**	**-8,2**	**-8,1**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**7,0**	**13,3**	**0,9**

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 33 из 213

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	1,0	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.													
металлургия	-3,7	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,3	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	9,2	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	14,4	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,0	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,9	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,7	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,9	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.													
мебель	-8,2	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,6	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	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/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)

О динамике промышленного производства сентябрь 2025 года

1. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. А по итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

2. Выпуск **обрабатывающей промышленности** в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г.

2.1. В сентябре **пищевая промышленность** показала рост выпуска на +0,9% г/г после -2,1% г/г в августе. По итогам 9 месяцев 2025 года выпуск комплекса изменился на -0,9% г/г (за 3 квартал 2025 года -0,2% г/г).

В **производстве пищевых продуктов** выпуск по итогам сентября увеличился на +1,6% г/г после -1,9% г/г в прошлом месяце. В производстве напитков динамика практически без изменений: -5,9% г/г после -5,8% г/г.

2.2. Динамика выпуска **машиностроительного комплекса** в сентябре составила -0,1% г/г после значительного роста на +15,7% г/г в августе. По итогам 9 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса в целом составил +9,2% г/г (за 3 квартал 2025 года рост на +7,8% г/г).

При этом внутри комплекса сохраняется существенный рост в производстве **компьютерной и электронной техники** (+18,4% г/г после +12,0% г/г), **транспортном машиностроении** (+6,0% г/г после +62,2% г/г), а также в производстве **электрооборудования** (+2,0% г/г после -7,3% г/г).

2.3. Металлургический комплекс в сентябре показал динамику выпуска в -1,7% г/г после -1,1% г/г месяцем ранее. По итогам 9 месяцев 2025 года в целом по комплексу сохраняется рост – на +1,0% г/г (за 3 квартал 2025 года -3,3% г/г).

2.4. Выпуск **химического комплекса** в сентябре составил -0,1% г/г после -2,3% г/г в августе. По итогам 9 месяцев 2025 года рост выпуска комплекса составил +0,4% г/г (за 3 квартал 2025 года -0,7% г/г).

При этом существенным драйвером развития внутри комплекса остаётся **фармацевтическая промышленность,** темпы роста выпуска которой увеличились до +21,2% г/г в сентябре после +16,0% г/г в августе.

2.5. Выпуск **нефтеперерабатывающего комплекса** в сентябре составил -4,2% г/г после -6,3% г/г в августе. По итогам 9 месяцев 2025 года выпуск изменился на -0,5% г/г (за 3 квартал 2025 года на -3,5% г/г).

3. В **добывающем секторе** в сентябре наблюдался рост на +0,2% г/г после -2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года выпуск добывающего сектора составил -0,8% г/г. За 9 месяцев 2025 года динамика в добывающем секторе в целом составила -2,1% г/г.

По итогам сентября, в частности, увеличилась **добыча металлических руд** – на +2,2% г/г после -2,5% г/г в августе. Также улучшилась динамика в **добыче угля** (-1,6% г/г после -5,4% г/г) и в **добыче прочих полезных ископаемых** (-1,4% г/г после -24,9% г/г месяцем ранее).

Показатели промышленного производства

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 34 из 213

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
Промышленное производство	**0,7**	**0,5**	**0,3**	**0,5**	**0,7**	**1,6**	**0,1**	**5,6**	**6,8**	**3,8**	**5,1**	**6,4**	**4,3**
Добыча полезных ископаемых	**-2,1**	**-0,8**	**0,2**	**-2,5**	**0,0**	**-1,4**	**-4,0**	**-0,4**	**-0,4**	**-1,1**	**-1,2**	**1,1**	**-1,0**
добыча угля	-1,6	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	**2,9**	**1,4**	**0,4**	**2,4**	**1,5**	**3,6**	**3,7**	**9,8**	**9,5**	**2,4**	**9,6**	**10,5**	**8,7**
пищевая промышленность	**-0,9**	**-0,2**	**0,9**	**-2,1**	**0,8**	**-0,9**	**-1,8**	**5,3**	**4,5**	**3,4**	**6,0**	**7,8**	**5,2**
в т.ч.													
пищевые продукты	-0,6	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-4,1	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	3,4	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	**-3,5**	**-2,3**	**3,1**	**-5,6**	**-4,6**	**-5,1**	**-2,7**	**9,6**	**11,1**	**4,2**	**9,3**	**14,7**	**11,4**
в т.ч.													
текстильные изделия	0,3	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,2	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-14,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	**-3,7**	**-4,3**	**-3,8**	**-5,2**	**-3,9**	**-5,1**	**-1,8**	**4,3**	**2,2**	**1,0**	**5,0**	**10,3**	**1,3**
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,7	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,8	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,6	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	**-0,5**	**-3,5**	**-4,2**	**-6,3**	**0,2**	**2,6**	**-0,5**	**-1,4**	**-0,5**	**0,1**	**-1,8**	**-3,3**	**2,5**
химический комплекс	**0,4**	**-0,7**	**-0,1**	**-2,3**	**0,4**	**0,4**	**1,7**	**6,9**	**7,2**	**5,9**	**5,8**	**9,0**	**4,9**
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	-0,8	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,0	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-8,6**	**-9,2**	**-8,6**	**-10,4**	**-8,4**	**-8,2**	**-8,1**	**7,8**	**6,3**	**6,3**	**7,0**	**13,3**	**0,9**
в % к соотв. периоду предыдущего года	**янв.–сен.25**	**III кв. 25**	**сен.25**	**авг.25**	**июл.25**	**II кв. 25**	**I кв. 25**	**2024**	**IV кв. 24**	**III кв. 24**	**II кв. 24**	**I кв. 24**	**2023**
металлургический комплекс	**1,0**	**-3,3**	**-1,7**	**-1,1**	**-6,1**	**2,2**	**4,8**	**6,6**	**5,5**	**3,5**	**9,7**	**9,0**	**8,7**
в т.ч.													
металлургия	-3,7	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,3	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	**9,2**	**7,8**	**-0,1**	**15,7**	**10,6**	**7,6**	**12,4**	**22,3**	**24,1**	**17,0**	**20,6**	**27,6**	**25,0**
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	14,4	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,0	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,9	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,7	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	**-0,9**	**-1,4**	**2,0**	**-5,2**	**-1,1**	**-2,7**	**1,9**	**14,2**	**17,9**	**8,2**	**15,0**	**14,7**	**7,0**
в т.ч.													
мебель	-8,2	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-1,9**	**0,1**	**1,2**	**-0,2**	**-0,6**	**0,1**	**-4,4**	**2,4**	**-0,1**	**2,0**	**2,2**	**5,3**	**0,0**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,6**	**-4,0**	**-0,9**	**-5,6**	**-5,5**	**-4,3**	**-2,3**	**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/file/b3bf0ca8da56dffee5e5257e7ae04fb9/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2025_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 35 из 213

Таблица 13.

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

Наименование показателя	сентябрь 2025 г.	В % к		январь - сентябрь 2025 г. в % к январю - сентябрю 2024 г.	Справочно		
		сентябрю 2024 г.	августу 2025 г.		сентябрь 2024 г. в % к		январь - сентябрь 2024 г. в % к январю - сентябрю 2023 г.
					сентябрю 2023 г.	августу 2024 г.	
Индекс промышленного производства[1)]	x	101,7	106,1	103,2	106,2[2)]	101,1[2)]	111,4[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	3 114,8	96,3	103,3	97,9	124,6[2)]	103,2[2)]	119,4[2)]
обрабатывающие производства	553 000,0	105,6	102,7	112,4	114,5[2)]	100,6[2)]	122,9[2)]
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	35 786,3	127,5	104,6	114,1	115,3[2)]	106,3[2)]	109,6[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 527,0	94,0	103,6	99,4	108,2[2)]	98,1[2)]	110,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	78 863,7	117,9	104,5	104,3	104,0[3)]	89,1[3)]	97,1[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1 153,7	88,2	118,6	104,1	120,0	111,2	103,4
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	1 318 348,6	102,7	114,2	99,3	113,5	104,3	113,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	411 908,2	100,7	98,8	100,1	112,4	99,8	110,5
Оборот общественного питания, млн рублей	22 346,2	102,9	98,3	102,9	106,0	98,6	109,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	90 231,0	101,6	99,7	101,9	101,8	98,5	105,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,0	101,1	109,0	108,7	100,6	107,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	5 328	82,8	103,0	74,0	56,8	98,5	51,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4)]							
номинальная, рублей	108 638,6	115,5	93,8	118,2	119,3	98,3	119,6
реальная	x	107,5	94,7	108,2	109,7	98,5	111,1

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

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

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

[4)] Данные за август 2025 г., август 2025 г. к августу 2024 г., август 2025 г. к июлю 2025 г., январь-август 2025 г. к январю-августу 2024 г., август 2024 г. к августу 2023 г., август 2024 г. к июлю 2024 г., январь-август 2024 г. к январю-августу 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-сентябре%202025%20года».pdf)

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 36 из 213

базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 37 из 213

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 ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 38 из 213

работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.

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

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

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

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

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

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 39 из 213

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

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

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

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

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 40 из 213

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

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

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

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

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

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

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

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

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

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

2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 41 из 213

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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 42 из 213

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

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

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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

Таким образом, роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области охватывает широкий спектр деятельности: от регулирования и контроля до поддержки инвестиций и борьбы с незаконными сделками. Это позволяет обеспечить стабильное и

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 43 из 213

эффективное функционирование рынка, а также создать благоприятные условия для развития инфраструктуры и привлечения инвестиций в регион.

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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

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

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

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

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

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

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

Недостатки:

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

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

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

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 44 из 213

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

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

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 45 из 213

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[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки 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 риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

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

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

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

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/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 под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2025 г. представлены на рис. 7.

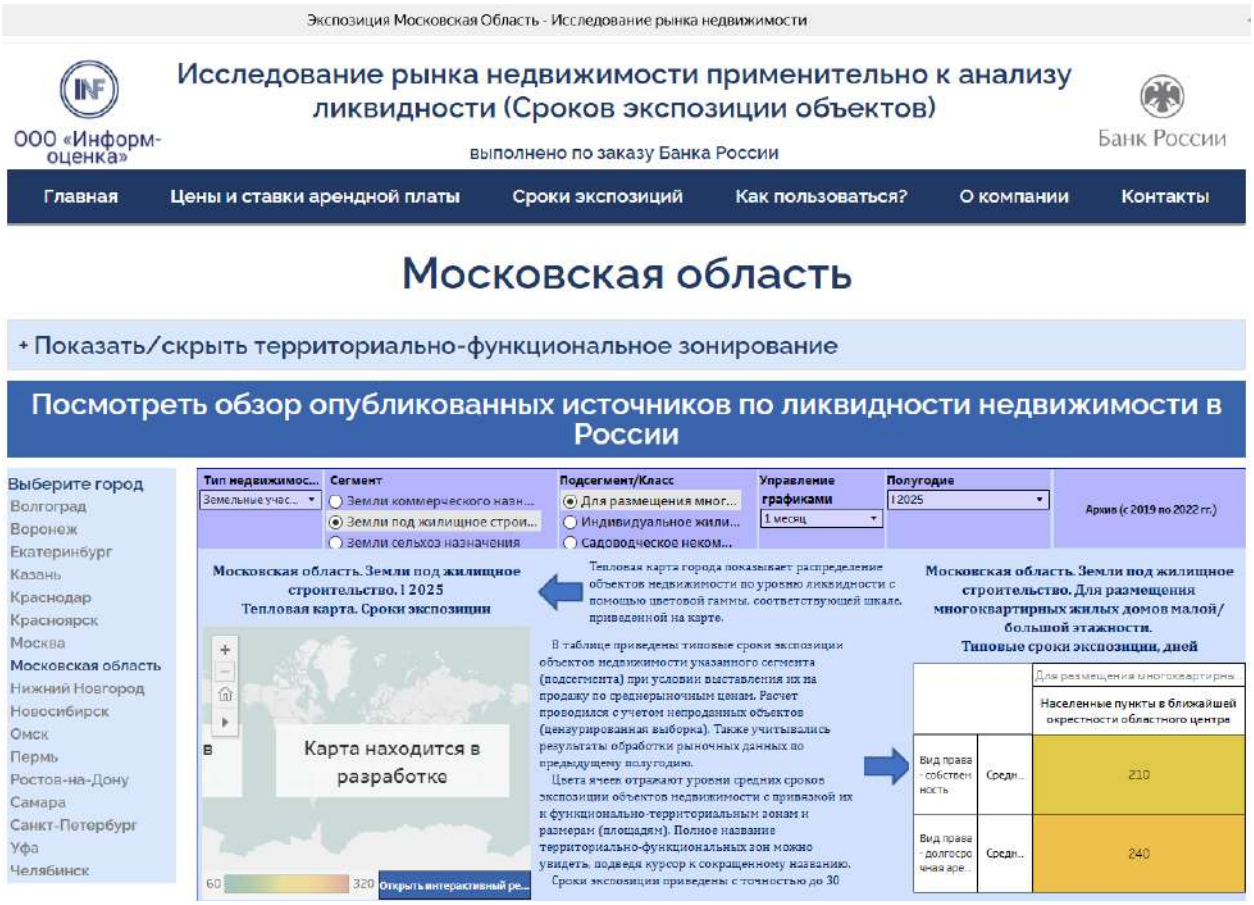


Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2025 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет 4-7 мес.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 46 из 213

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

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 развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. 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 производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- 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):

[1] https://statrielt.ru/downloads/2025-11.pdf

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 47 из 213

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве					Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу				
		1 полдуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 25/24	1 полуг 2023	1 полуг 2024	1 полуг 2025	1 полуг 24/23	1 полуг 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 объёмов 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 также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием 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 инженерной 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 стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 48 из 213

недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/2025-11.pdf

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 49 из 213

- 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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 50 из 213

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	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	Рассматривался сектор Московской области от Осташковского до Каширского шоссе (Осташковское, Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское, Егорьевское, Каширское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

В соответствии с заданием на оценку, все оцениваемые земельные участки имели категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ***для жилищного строительства***.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц. Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московский области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (https://balashiha.ru/docs/doc/ob-

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 51 из 213

utverzhdenii-generalnogo-plana-gorodskogo-okruga-balashiha-moskovskoj-oblasti-96675; https://docs.cntd.ru/document/548104656).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Кадастровый номер	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
Объект 1	50:14:0040341:551	земли населенных пунктов	под размещение среднеэтажных многоквартирных жилых домов
Объект 2	50:22:0000000:97590; 50:22:0060416:259; 50:22:0060416:260	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 3	50:14:0040110:1258	земли населенных пунктов	основной для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)
Объект 4	50:22:0000000:97083	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 5		земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект 6	50:33:0030533:15	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях жилищного строительства
Объект 7	50:31:0000000:59764; 50:31:0060313:1420	земли населенных пунктов	под застройку жилыми и нежилыми строениями
Объект 8	50:28:0100314:2	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
Объект 9	50:16:0103032:156; 50:16:0103032:155	земли населенных пунктов	для размещения среднеэтажных жилых домов
Объект 10	50:23:0060901:99	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома, магазины и иные торговые объекты с ассортиментом широкого профиля, гаражи (встроенные, пристроенные, отдельно стоящие надземные, подземные) с колличеством автомобилей не более 500
Объект 11	50:50:0000000:40035	земли населенных пунктов	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Объект 12	50:23:0000000:153793; 50:23:0050373:2235; 50:23:0050373:2238; 50:23:0000000:153762	земли населенных пунктов	для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
Объект 13	50:14:0030462:84	земли населенных пунктов	для малоэтажного жилищного строительства
Объект 14	50:21:0060403:127	земли населенных пунктов	многоквартирные малоэтажные жилые дома, в том числе блокированные (таун хаусы)
Объект 15	50:22:0060302:40, 50:22:0060302:44	земли населенных пунктов	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
Объект 16	50:28:0090422:27	земли населенных пунктов	для многоэтажной жилой застройки

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район, с.п. Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково
Объект 3	Московская область, Щелковский район, в черте г. Щелково
Объект 4	Московская область, Люберецкий район, гп. Красково, д. Машково, ул. Заречная
Объект 5	Московская область, г. Фрязино, мкр. 5, ул. Полевая
Объект 6	Московская область, Ступинский район, городское поселение Ступино, с.Старая Ситня
Объект 7	Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, в районе д. Мальцы
Объект 8	Московская область, р-н Домодедовский, с. Растуново
Объект 9	Московская область, Ногинский район, с/пос. Аксено-Бутырское, д. Аборино

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 52 из 213

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 10	Московская область, Раменский район, городское поселение Родники, пос. Родники, ул. Трудовая
Объект 11	Московская область, г. Железнодорожный, в 170 метрах севернее ул. Пригородная
Объект 12	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское
Объект 13	Московская область, р-н Щелковский, в районе д. Набережная
Объект 14	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, с. Молоково, тепличный комбинат,уч.№219ю
Объект 15	Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково
Объект 16	Московская область, р-н Домодедовский, д. Вертково

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	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 15 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 15 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 20,5 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 12,5 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 25 км от МКАД
Объект 6	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 89 км от МКАД
Объект 7	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Симферопольское ш., 65 км от МКАД
Объект 8	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Новокаширское ш. 39 км от МКАД
Объект 9	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 32 км от МКАД
Объект 10	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 18 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 11 км от МКАД
Объект 12	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 57 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 23 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 10 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	трасса "М-12" 12 км от МКАД
Объект 16	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 51 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	144 918	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	289 002	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	101 150	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	64 957	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	283 900	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	129 700	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	672 297	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	47 900	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	73 111	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	9 834	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	67 590	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	223 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	96 122	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	50 871	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	60 641	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	1 374 647	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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	нет
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 4	земельный налог в соответствии с	нет данных	нет	нет

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 53 из 213

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
	законодательством			
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	территория частично обременена газопроводом
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет	нет

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	на территории река	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	рядом река	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	по границе водоем	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	по границе водоем	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	507 150 000	3 500
Объект 2	1 000 000 000	3 460
Объект 3	505 750 000	5 000
Объект 4	380 000 000	5 850
Объект 5	1 200 000 000	4 227
Объект 6	52 000 000	401

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 54 из 213

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 7	336 100 000	500
Объект 8	105 000 000	2 192
Объект 9	92 000 000	1 258
Объект 10	40 000 000	4 068
Объект 11	480 000 000	7 102
Объект 12	320 000 000	1 435
Объект 13	600 000 000	6 242
Объект 14	210 000 000	4 128
Объект 15	250 000 000	4 123
Объект 16	146 006 000	106
	мин	106
	макс	7 102
	среднее	3 350
	медиана	3 784
	стандартное отклонение	2 170

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

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 106 руб./кв. м до 7 102 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 55 из 213

Таблица 24.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 56 из 213

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- разрешенное использование объекта	*для жилищного строительства*	*представлено в табл. 16*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)*	*представлены в табл. 17*	*Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».*	*1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах	*«в пределах до 15 км от МКАД»*	*«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16*	*Отличия существенные, требуется*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на*	*1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния*

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 57 из 213

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
региона		*до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 50 км от МКАД»*	*корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*	*цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».*	*данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- удаление от МКАД, км	*7*	*от 10 до 89*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*34 734 и 41 793*	*от 9 834 до 1 374 647*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).*
- наличие коммуникаций	*нет (по границе)*	*нет (по границе)*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- рельеф объекта	*без сильных перепадов высот*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- форма объекта	*представлена в табл. 8*	*представлена в табл. 19*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*земельный налог в соответствии с действующим законодательством*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- условия аренды	*представлены в табл. 4*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- состав арендаторов	*представлен в табл. 4*	*нет данных*	*Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*
- иные	*нет данных*	*представлены в*	*Отличия*	*Различны для объектов*	*1. Исследование влияния*

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 58 из 213

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
характеристики		*табл. 20*	*существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*фактора не 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*	*представлена в табл. 22*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.*
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	*нет*	*нет*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.*

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

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

Проведенный анализ степени влияния[2] указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,8);
- для фактора «площадь объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,6).

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

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

[2]

Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 59 из 213

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

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

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

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

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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. 26.

Таблица 26.

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

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

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

Таблица 12. Окончание.

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

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

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

Таблица 19. Окончание.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 60 из 213

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

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

Таблица 20. Окончание.

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

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

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

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

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

Таблица 21. Окончание.

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 61 из 213

Таблица 22. Окончание.

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

Таблица 23. Окончание.

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

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

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

Таблица 27.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.10.2025 года

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

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

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

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,99	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,60	0,75	0,68
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,34	0,27

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3954-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 62 из 213

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. 28.

Таблица 28.

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

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 63 из 213

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для *активного рынка недвижимости* представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 64 из 213

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. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД №35, май 2025 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

- при проведении расчетов и корректировок.

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

Примечание:

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

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

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

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

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

2.4.3. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 31.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 65 из 213

Таблица 31.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

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 Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	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 [1], ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	**ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	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 приближенности 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, водоём 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 соответствуют наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/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. 32.

Таблица 32.

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

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

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

Таблица 14. Окончание.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 66 из 213

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

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

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

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

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

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

Таблица 20. Продолжение.

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

Таблица 21. Продолжение.

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

Таблица 22. Продолжение.

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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 67 из 213

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

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

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

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

Таблица 23. Продолжение.

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

Таблица 24. Продолжение.

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 68 из 213

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 34.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 69 из 213

Таблица 34.

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

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

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

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

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

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

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

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

Расстояние до МКАД, км		аналог									
		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,54	1,89							
	10-20	0,65	1,00	1,22	1,40	1,54	1,67	1,78	1,89	1,98	
	20 - 30	0,53	0,82	1,00	1,14	1,26	1,36	1,46	1,54	1,62	1,69
	30 - 40		0,72	0,88	1,00	1,10	1,19	1,28	1,35	1,42	1,48
	40 - 50		0,65	0,79	0,91	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,34
	50 - 60		0,60	0,73	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
	60 - 70		0,56	0,69	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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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. 35.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 70 из 213

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь, га	аналог				
объект оценки	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,45	1,81		
1-2,5	0,69	1,00	1,25	1,53	1,77
2,5-5	0,55	0,80	1,00	1,23	1,42
5-10		0,66	0,82	1,00	1,16
>10		0,57	0,71	0,86	1,00

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

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,34	1,61	1,85							
50-100	0,75	1,00	1,20	1,38	1,53	1,66	1,77	1,87	1,96	2,04	2,11
100-200	0,62	0,83	1,00	1,15	1,28	1,38	1,48	1,56	1,63	1,70	1,76
200-300	0,54	0,72	0,87	1,00	1,09	1,18	1,26	1,33	1,39	1,45	1,50
300-400	0,50	0,67	0,80	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26	1,31	1,36
400-500		0,62	0,75	0,86	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
500-600		0,59	0,70	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19
600-700		0,56	0,67	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13
700-800		0,54	0,65	0,75	0,82	0,87	0,93	0,97	1,00	1,04	1,08
800-900		0,52	0,63	0,72	0,78	0,83	0,89	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,51	0,61	0,70	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,34	1,60	1,81	1,98						
50-100	0,75	1,00	1,19	1,35	1,48	1,57	1,63	1,71	1,75	1,83	1,87
100-200	0,63	0,84	1,00	1,14	1,24	1,32	1,37	1,43	1,47	1,53	1,57
200-300	0,55	0,74	0,88	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35	1,39
300-400	0,51	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,24	1,27
400-500		0,64	0,76	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,12	1,17	1,20
500-600		0,61	0,73	0,83	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,12	1,15
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,07
800-900		0,55	0,65	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	1,00	1,03
>900		0,53	0,64	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,98	1,00

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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,58	1,98							
10-30	0,63	1,00	1,25	1,42	1,56	1,69	1,78	1,89	1,95	
30-50	0,50	0,80	1,00	1,14	1,25	1,35	1,42	1,51	1,56	1,65
50-70		0,70	0,88	1,00	1,10	1,18	1,25	1,33	1,37	1,45
70-90		0,64	0,80	0,91	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25	1,32
90-110		0,59	0,74	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,23
110-130		0,56	0,70	0,80	0,88	0,95	1,00	1,06	1,09	1,16
130-150		0,53	0,66	0,75	0,83	0,89	0,95	1,00	1,04	1,10
150-170		0,51	0,64	0,73	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	1,06
>170			0,61	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,94	1,00

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 71 из 213

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

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

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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
объект оценки	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,31	1,49	1,63	1,71	1,80	1,86	1,90	1,97	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,25	1,31	1,37	1,42	1,45	1,51	1,54
30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32	1,35
50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24
70-90	0,56	0,76	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18
90-110	0,56	0,73	0,83	0,91	0,95	1,00	1,04	1,06	1,10	1,12
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,06	1,08
130-150	0,53	0,69	0,79	0,86	0,90	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06
150-170	0,51	0,66	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
>170	0,50	0,65	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Таблица 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										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,30	1,51	1,70	1,83	1,94					
50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74	1,78
100-200	0,66	0,86	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,49	1,53
200-300	0,59	0,76	0,89	1,00	1,08	1,14	1,21	1,24	1,29	1,32	1,36
300-400	0,55	0,71	0,82	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15	1,20	1,23	1,26
400-500	0,52	0,67	0,78	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19
500-600		0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,04	1,07	1,09
700-800		0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,67	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,46	1,80								
50-100	0,69	1,00	1,23	1,41	1,55	1,66	1,74	1,82	1,88	1,93	1,98
100-200	0,56	0,81	1,00	1,14	1,26	1,34	1,41	1,48	1,52	1,56	1,60
200-300		0,71	0,88	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,37	1,40
300-400		0,65	0,80	0,91	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,24	1,28
400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,19
500-600		0,57	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
600-700		0,55	0,68	0,77	0,85	0,91	0,96	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										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,49	1,90								
50-100	0,67	1,00	1,27	1,51	1,68	1,82	1,93				
100-200	0,53	0,78	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,60	1,66	1,72	1,78
200-300		0,66	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45	1,50
300-400		0,60	0,76	0,90	1,00	1,08	1,15	1,22	1,26	1,31	1,35
400-500		0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
500-600		0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,10	1,14	1,18
600-700			0,62	0,74	0,82	0,89	0,94	1,00	1,04	1,07	1,11
700-800			0,60	0,71	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,58	0,69	0,76	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,56	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
объект оценки	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,46	1,82								
50-100	0,68	1,00	1,24	1,42	1,57	1,68	1,77	1,85	1,91	1,96	
100-200	0,55	0,81	1,00	1,14	1,26	1,35	1,42	1,49	1,54	1,58	1,62
200-300		0,70	0,87	1,00	1,10	1,18	1,24	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	1,25	1,29
400-500		0,60	0,74	0,85	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
500-600		0,57	0,70	0,80	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
600-700		0,54	0,67	0,77	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,09
700-800		0,52	0,65	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,51	0,63	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,50	0,62	0,70	0,78	0,83	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 72 из 213

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. 36.

Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	**1,00**	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	**1,00**	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	**1,00**

Таблица 33

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

Таблица 34

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

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

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

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

Таблица 37

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

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

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

Таблица 38

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

Таблица 39

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

Таблица 40

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

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

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 73 из 213

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

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

Таблица 43

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

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

Таблица 44

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

Таблица 45

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

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.10.2025 года

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

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

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

$$C=b^{*}S^{n}$$

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

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

b– коэффициент активности рынка;

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением:	R^2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,755	-0,14	$K_s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,719	-0,15	$K_s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,633	-0,18	$K_s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,60	-0,23	$K_s = (So/Sa)^{-0,23}$

Категория земельного участка	R^2 - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,610	-0,29	$K_s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,639	-0,33	$K_s = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3953-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda

Наличие коммуникаций

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 74 из 213

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

Таблица 174. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 75 из 213

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

Таблица 209. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 211. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 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 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 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 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).

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, несбеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, несбеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, несбеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, несбеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, несбеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69	0,75

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 76 из 213

Матрицы коэффициентов

Таблица 242. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен водоснабжением	0,83	1,00

Таблица 246. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,39
	не обеспечен водоснабжением	0,72	1,00

Таблица 271. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,75	0,81
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,73	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,78	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,74	0,78

Таблица 276. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,21
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 243. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 245. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

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).

Матрицы коэффициентов

Таблица 273. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,28
	не обеспечен канализацией	0,78	1,00

Таблица 274. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,37
	не обеспечен канализацией	0,73	1,00

Таблица 275. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,20
	не обеспечен канализацией	0,83	1,00

Таблица 277. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,32
	не обеспечен канализацией	0,76	1,00

В таблице 303 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 77 из 213

Корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций для удельных цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 303. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России[46].

Коммуникации		аналог											
		Отсутствуют	Э	Г	В	К	Э,Г	Э,В	Э,К	Г,В	Г,К	В,К	Э,Г,В,К
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-16%	-22%	-24%	-26%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
	Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-13%	-22%	-12%	-18%	-23%	-42%
	Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-26%	-16%	-22%	-26%	-44%
	В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%
	К	28%	9%	14%	8%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%
	Э,Г	32%	12%	18%	11%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%
	Э,В	40%	19%	24%	18%	9%	6%	0%	-7%	5%	-3%	-8%	-31%
	Э,К	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%
	Г,В	33%	13%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
	Г,К	41%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	8%	0%	-5%	-28%
	В,К	52%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
	Э,Г,В,К	101%	71%	76%	70%	57%	52%	44%	33%	51%	40%	32%	0%

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

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

2. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 39.

Таблица 39.

Поправки на коммуникации земельных участков

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 планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 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 применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (и/или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличения мощности), то введение корректировки оправдано.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-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.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 78 из 213

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	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,78	0,85
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,78	0,82
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,76	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,78	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,81	0,85

Таблица 116. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,72	0,86
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,71	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,73	0,92

Таблица 117. Значения корректирующих коэффициентов данные по Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,73	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,73	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,93

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 79 из 213

Таблица 120. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,70	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,91
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,74	0,94

Таблица 121. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,68	0,90
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,80	0,70	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,73	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,82	0,72	0,92

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.10.2025 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 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 дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	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. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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

Например:

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

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-panoramnyj-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.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 80 из 213

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	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90	0,95
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,97	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Таблица 156. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,86	0,99

Таблица 157. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,89	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,81	1,00

Таблица 158. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г.Москва и г.Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,98	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,88	0,79	0,97

Таблица 159. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,93	0,85	1,00

Таблица 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,94	0,85	1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.10.2025 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 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 дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	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 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 сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблица коэффициентов.

Пояснение:

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

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен вешними 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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 81 из 213

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-panoramnyj-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	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,90	0,89	0,91
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	0,85	0,88

Таблица 278. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,85	0,89
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	0,95	0,94	0,96
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	0,85	0,89

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 82 из 213

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**

Значения корректирующих коэффициентов и 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 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**

Таблица 285. 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	0,94	0,90	0,98
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 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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT +03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 83 из 213

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. 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. 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 287. 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	0,89	0,85	0,93
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 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 289. 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	0,86	0,78	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	0,96	0,92	1,00
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 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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 84 из 213

Таблица 290. 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	0,90	0,84	0,96
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	0,95	0,89	1,00
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

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 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 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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 85 из 213

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	1,17
	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 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 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 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

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 86 из 213

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;

5461/25 ООО "Центр оценки инвестиций"

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 ограждённые, 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: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

01.10.2025

Примечания:

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

Источник: 1. «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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 87 из 213

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,75	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,72	0,93
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,83	0,69	0,97

Таблица 430. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 88 из 213

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

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

Таблица 432. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,73	0,91

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

Таблица 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 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 дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	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. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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

Например:

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 89 из 213

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 радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.[45]

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании социологического опроса**, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,67	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,71	0,61	0,80

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,66	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,62	0,83

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

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

Таблица 455. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,63	0,81

ООО "Центр оценки инвестиций"

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 90 из 213

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	0,64	0,86

Таблица 457. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	0,60	0,81

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости https://statrielt.ru/;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения коэффициента 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 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 ограждённые, 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: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 91 из 213

9.10. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные **по данным статистического исследования и результатам обработки экспертного опроса** (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия ограждения территории.

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

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

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Москва и Московская область			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,80	0,92
Москва			
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,95	0,92	0,99
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,89	0,97
Москва и Московская область			
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

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

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

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,83	0,96
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,83	0,95

Таблица 324. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,87	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,95
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,84	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 92 из 213

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.

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	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,80	0,71	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 93 из 213

Таблица 234. Значения корректирующих коэффициентов данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 234. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,79	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,85	0,78	0,91

Таблица 235. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,83	0,96

Таблица 235. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,84	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,86	0,77	0,95
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 236. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 236. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,93	0,87	0,98
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Таблица 237. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,95

Таблица 237. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,91	0,86	0,97
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,84	0,78	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,80	0,93

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 94 из 213

Источник: 1. 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

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

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержаться выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под жилищное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в диапазоне 4-7 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 инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 95 из 213

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 6 Задания на оценку: «Стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости строений, сооружений и прочих улучшений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых)».

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;

- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;

- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;

- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «жилищное строительство».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «жилищное строительство».

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 96 из 213

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 все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ***для жилищного строительства***.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московский области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (https://balashiha.ru/docs/doc/ob-utverzhdenii-generalnogo-plana-gorodskogo-okruga-balashiha-moskovskoj-oblasti-96675; https://docs.cntd.ru/document/548104656).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «жилищное (многоэтажное жилищное) строительство», 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 для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) 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 жилищным (многоэтажным жилищным) строительством	Деятельность, не связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	**4**	**1**

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 97 из 213

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 98 из 213

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 99 из 213

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.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 100 из 213

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 участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n}(C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_{i} - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 101 из 213

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 102 из 213

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 103 из 213

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 104 из 213

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 105 из 213

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 106 из 213

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 48.

Таблица 48.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 107 из 213

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 108 из 213

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае ***метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)*** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^n} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 109 из 213

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Дополнительном соглашении № 3 к Договору аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует до 31.12.2028 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 38 месяцев ((31.12.2028 -

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 110 из 213

14.11.2025)/365*12=38) или 3,17 года.

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

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором аренды.

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

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельных участков.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемых земельных участков, а именно: Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в Договоре, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%,

где:

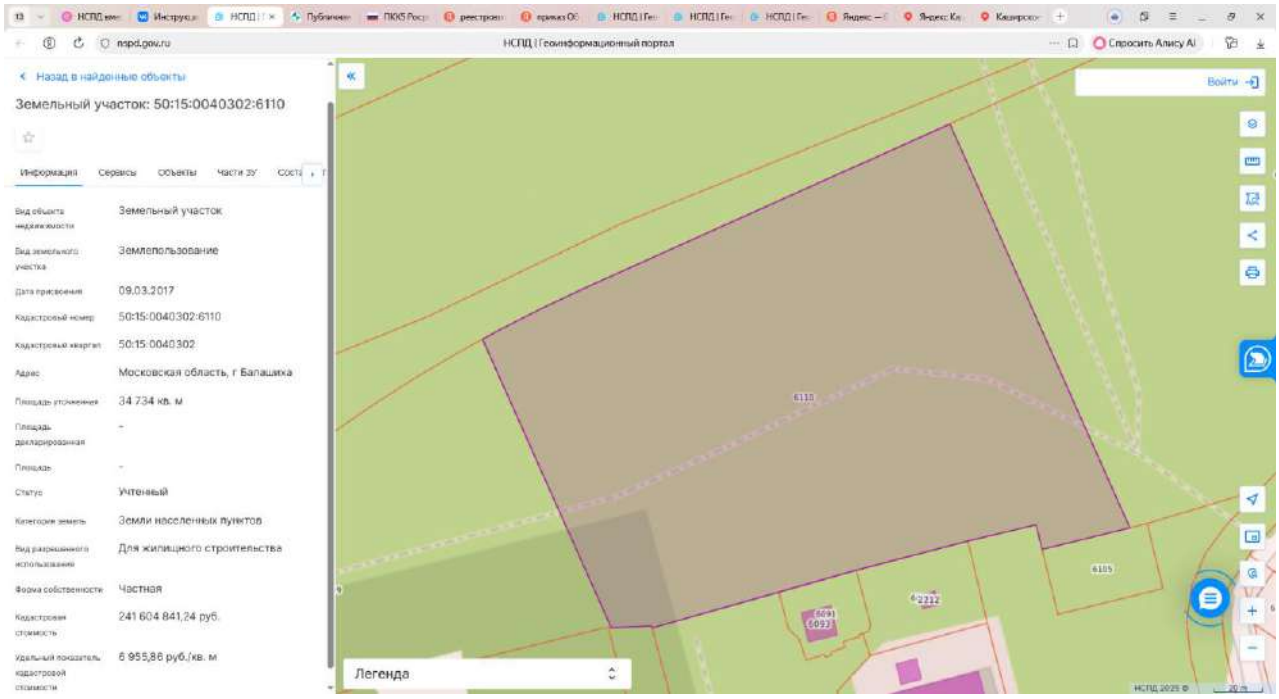
Н – налоговая ставка;

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка;

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

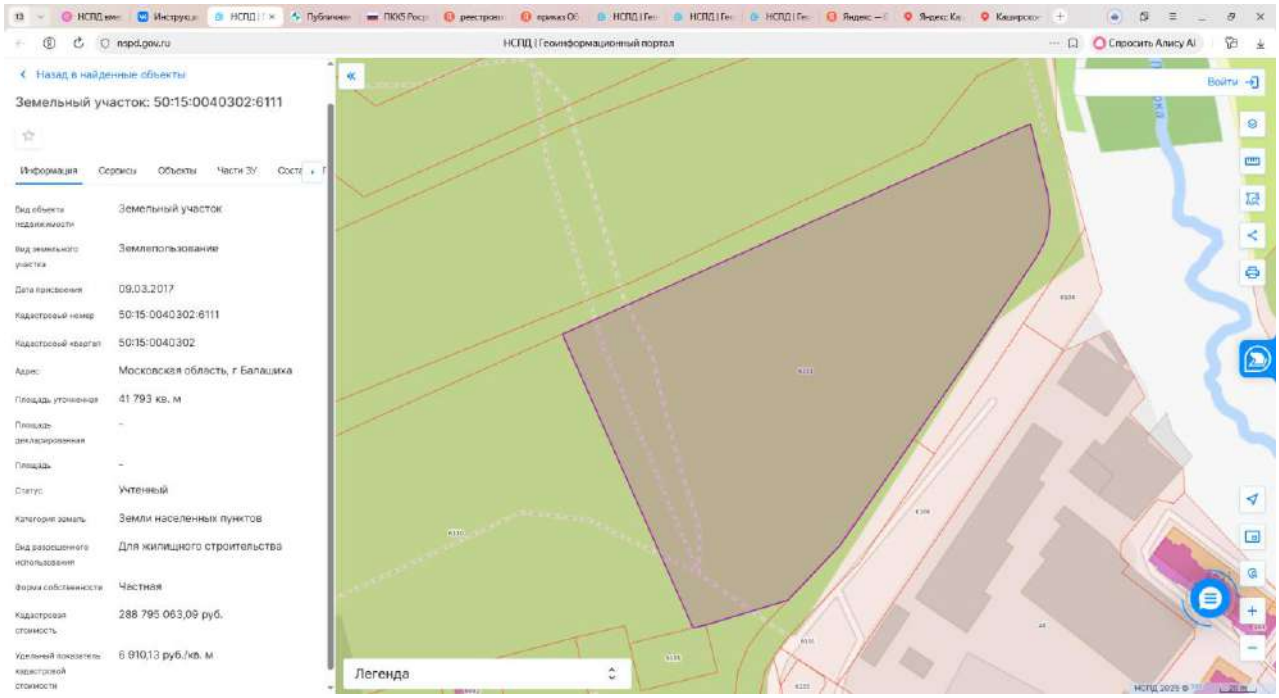
По состоянию на дату оценки объекты оценки имеют следующие кадастровые стоимости:

50:15:0040302:6110



50:15:0040302:6111

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 111 из 213



Источник:
1. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.256390648672394&coordinate_x=4222417.169348243&coordinate_y=7526184.781818438&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049.
2. https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.797818699466668&coordinate_x=4222778.456820909&coordinate_y=7526331.341583831&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

По состоянию на дату оценки повышающий коэффициент «К» равен 1, в соответствии с Письмом Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6110	0,3	241 604 841,24	1	60 401,21
2	50:15:0040302:6111	0,3	288 795 063,09	1	72 198,77

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{налог} = \frac{0{,}3\% * C_{кад.} * 1}{12},$$

где:

$0{,}3\%$ - ставка годового земельного налога;

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

1 - повышающий коэффициент, определяемый согласно Письму Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142;

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 50.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 112 из 213

Таблица 50.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040302:6110	0,3	241 604 841,24	1	60 401,21
2	50:15:0040302:6111	0,3	288 795 063,09	1	72 198,77

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6110	60 401,21	60 401,21	0
2	50:15:0040302:6111	72 198,77	72 198,77	0

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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

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

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 113 из 213

предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 15 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 17 настоящего отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{ЗУ}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 114 из 213

- удаление от МКАД.

8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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

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

Формирование модели ценообразования

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 115 из 213

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. 52.

Таблица 52.

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, 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	-	-	-

2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statrielt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б	4

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 Statrielt:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					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 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 [1], ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП [1] и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	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 приближенности 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 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 соответствуют наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

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

4	Данные, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича	Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области	12,5

Подтверждение информации

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 116 из 213

№ 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[1]. Для проанализированных локальных рынков приводится диапазон (первая строка) и среднее значение (вторая строка). Значения корректировок в таблице приведены по модулю.

Примечание:

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

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

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

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

Среднее значение, с учетом округлений **9,0**

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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в размере (минус) 9%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	507 150 000	-9	461 506 500	15	144 918	на территории река	нет
Объект 2	1 000 000 000	-9	910 000 000	15	289 002	нет	нет
Объект 3	505 750 000	-9	460 232 500	20,5	101 150	нет	нет
Объект 4	380 000 000	-9	345 800 000	12,5	64 957	рядом река	нет
Объект 5	1 200 000 000	-9	1 092 000 000	25	283 900	нет	нет
Объект 6	52 000 000	-9	47 320 000	89	129 700	нет	нет
Объект 7	336 100 000	-9	305 851 000	65	672 297	нет	нет
Объект 8	105 000 000	-9	95 550 000	39	47 900	по границе водоем	территория частично обременена газопроводом
Объект 9	92 000 000	-9	83 720 000	32	73 111	нет	нет
Объект 10	40 000 000	-9	36 400 000	18	9 834	нет	нет
Объект 11	480 000 000	-9	436 800 000	11	67 590	нет	нет

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00, 07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 117 из 213

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 12	320 000 000	-9	291 200 000	57	223 000	по границе водоем	нет
Объект 13	600 000 000	-9	546 000 000	23	96 122	нет	нет
Объект 14	210 000 000	-9	191 100 000	10	50 871	нет	нет
Объект 15	250 000 000	-9	227 500 000	12	60 641	нет	нет
Объект 16	146 006 000	-9	132 865 460	51	1 374 647	нет	нет

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

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие на территории/поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов имеют указанные факторы в отличие от оцениваемых объектов, которые указанных факторов имеют.

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

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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 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 дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	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. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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 мекуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

01.10.2025

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

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие на территории/поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объектов оценки;

$К_{ОА}$ - значение коэффициента, в зависимости от фактора наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 4, у которого данный фактор имеется, составит:

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 118 из 213

$$П = (\frac{1}{1,1} - 1) * 100\% = -9\%$$

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

$$П = (\frac{1}{1} - 1) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие на территории водоёмов и рек), для объекта-аналога № 1 (у которого водный объект находится в границах участка), составит:

$$П = (\frac{1}{1,33} - 1) * 100\% = -25\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие по границе водоёмов и рек), для объектов-аналогов № 8 и 12 (у которых водные объекты по границе участков), составит:

$$П = (\frac{1}{1,17} - 1) * 100\% = -15\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки на торг, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	461 506 500	-25	346 129 875	15	144 918	нет
Объект 2	910 000 000	0	910 000 000	15	289 002	нет
Объект 3	460 232 500	0	460 232 500	20,5	101 150	нет
Объект 4	345 800 000	-9	314 678 000	12,5	64 957	нет
Объект 5	1 092 000 000	0	1 092 000 000	25	283 900	нет
Объект 6	47 320 000	0	47 320 000	89	129 700	нет
Объект 7	305 851 000	0	305 851 000	65	672 297	нет
Объект 8	95 550 000	-15	81 217 500	39	47 900	территория частично обременена газопроводом
Объект 9	83 720 000	0	83 720 000	32	73 111	нет
Объект 10	36 400 000	0	36 400 000	18	9 834	нет
Объект 11	436 800 000	0	436 800 000	11	67 590	нет
Объект 12	291 200 000	-15	247 520 000	57	223 000	нет
Объект 13	546 000 000	0	546 000 000	23	96 122	нет
Объект 14	191 100 000	0	191 100 000	10	50 871	нет
Объект 15	227 500 000	0	227 500 000	12	60 641	нет
Объект 16	132 865 460	0	132 865 460	51	1 374 647	нет
Объект 17	461 506 500	-25	346 129 875	15	144 918	нет
Объект 18	910 000 000	0	910 000 000	15	289 002	нет

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога № 8.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте https://statrielt.ru.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 56.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 119 из 213

Таблица 56.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков

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 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 дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных наже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,75	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. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невостребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Пояснение:

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

Например:

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

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

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

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

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объектов оценки;

$К_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №12, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = (\frac{1}{0{,}89} - 1) * 100\% = 12\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	346 129 875	0	346 129 875	2 388	15	144 918
Объект 2	910 000 000	0	910 000 000	3 149	15	289 002
Объект 3	460 232 500	0	460 232 500	4 550	20,5	101 150
Объект 4	314 678 000	0	314 678 000	4 844	12,5	64 957
Объект 5	1 092 000 000	0	1 092 000 000	3 846	25	283 900
Объект 6	47 320 000	0	47 320 000	365	89	129 700
Объект 7	305 851 000	0	305 851 000	455	65	672 297
Объект 8	81 217 500	12	90 963 600	1 899	39	47 900
Объект 9	83 720 000	0	83 720 000	1 145	32	73 111
Объект 10	36 400 000	0	36 400 000	3 701	18	9 834
Объект 11	436 800 000	0	436 800 000	6 462	11	67 590

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 120 из 213

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 12	247 520 000	0	247 520 000	1 110	57	223 000
Объект 13	546 000 000	0	546 000 000	5 680	23	96 122
Объект 14	191 100 000	0	191 100 000	3 757	10	50 871
Объект 15	227 500 000	0	227 500 000	3 752	12	60 641
Объект 16	132 865 460	0	132 865 460	97	51	1 374 647

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния[3] основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,8
Площадь	-0,5

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-087);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 59.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были представлены в логарифмическом масштабе.

Таблица 59.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	15	144 918	11,8839	2 388
Объект 2	15	289 002	12,5742	3 149
Объект 3	20,5	101 150	11,5244	4 550
Объект 4	12,5	64 957	11,0815	4 844
Объект 5	25	283 900	12,5564	3 846
Объект 6	89	129 700	11,7730	365
Объект 7	65	672 297	13,4185	455
Объект 8	39	47 900	10,7769	1 899
Объект 9	32	73 111	11,1997	1 145

[3] Степень связи по таблице Чеддока — Значение коэффициента корреляции:
слабая — от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная — от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная — от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая — от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая — от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 121 из 213

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 10	18	9 834	9,1936	3 701
Объект 11	11	67 590	11,1212	6 462
Объект 12	57	223 000	12,3149	1 110
Объект 13	23	96 122	11,4734	5 680
Объект 14	10	50 871	10,8370	3 757
Объект 15	12	60 641	11,0127	3 752
Объект 16	51	1 374 647	14,1337	97

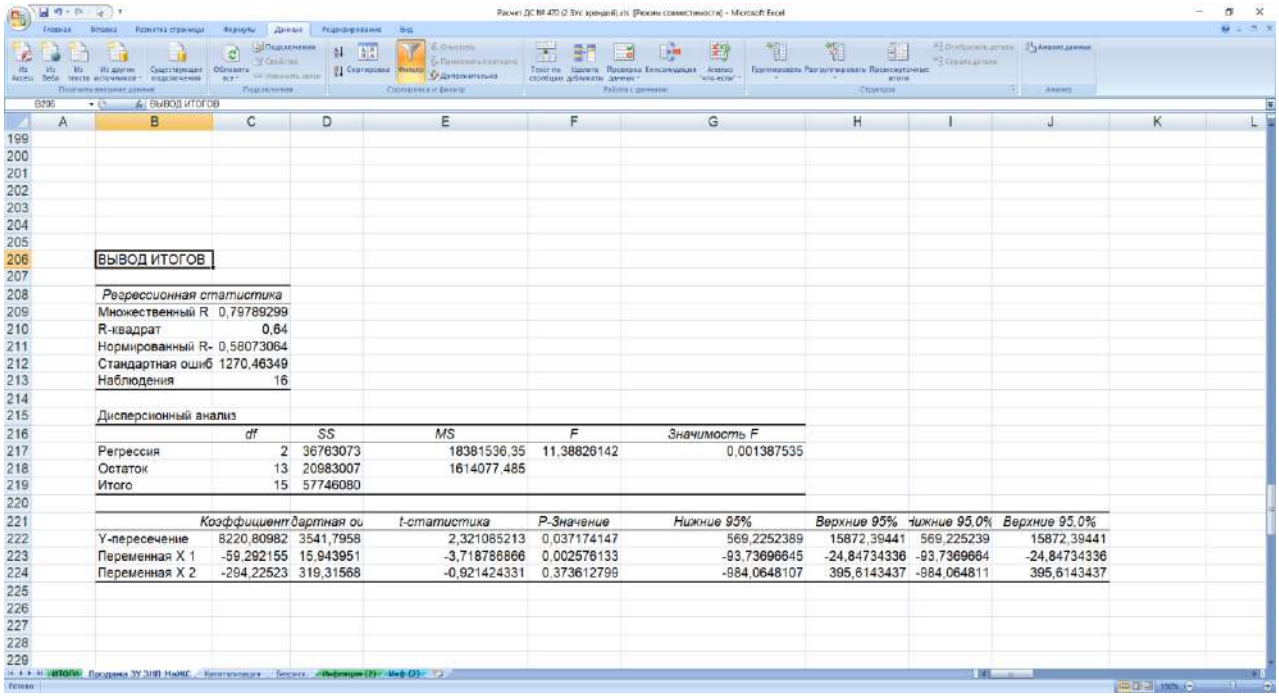
Источник: 1. Анализ оценщика.

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

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

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



ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,79789299
R-квадрат	0,64
Нормированный R-	0,58073064
Стандартная ошиб	1270,46349
Наблюдения	16

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	36763073	18381536,35	11,38826142	0,001387535
Остаток	13	20983007	1614077,485		
Итого	15	57746080			

	Коэффициенты	дартная ош	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	ижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	8220,80982	3541,7958	2,321085213	0,037174147	569,2252389	15872,39441	569,225239	15872,39441
Переменная X 1	-59,292155	15,943951	-3,718786866	0,002576133	-93,73696645	-24,84734336	-93,7369664	-24,84734336
Переменная X 2	-294,22523	319,31568	-0,921424331	0,373612799	-984,0648107	395,6143437	-984,064811	395,6143437

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

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет заметный коэффициент детерминации (0,64). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 8220{,}80982 \; - 59{,}292155 \; * R - 294{,}22523 \; * Ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

R - удаление объекта от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - общая площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в Выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 122 из 213

Таблица 60.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6110	7	34 734 +/- 65	34 734,0	10,45547431	4 730
2	50:15:0040302:6111	7	41 793 +/- 72	41 793,0	10,64048414	4 675

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	4 730	164 292 000
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	4 675	195 382 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 123 из 213

составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2024 г. – 2025 г.г. (период с 14.11.2024 по 13.11.2025 г. – за последний год относительно даты оценки, на основе

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 124 из 213

последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Рассчитанные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	18,15
0,5	6	17,58
0,75	9	17,18
1	12	16,89
2	24	16,28
3	36	15,98
5	60	15,62
7	84	15,38
10	120	15,14
15	180	14,89
20	240	14,76
30	360	14,65

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=14.11.2024&UniDbQuery.To=13.11.2025.
2. Расчеты оценщика.

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

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 3 до 5 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

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

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0{,}18 * T + 16{,}52 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя, с учетом округлений, составит (оставшийся срок аренды 3,17 года):

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0{,}18 * 3{,}17 + 16{,}52 = 15{,}95\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе ретроспективных данных об инфляции (ИПЦ) в России, т.к. оценка проводится в условиях значительного систематического увеличения ключевой ставки ЦБ РФ (за период сентябрь 2022 г. – октябрь 2024 г. значение ключевой ставки ЦБ РФ увеличилось с 7,5% до 21%).

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 10 лет представлены в табл. 63.

Таблица 63.

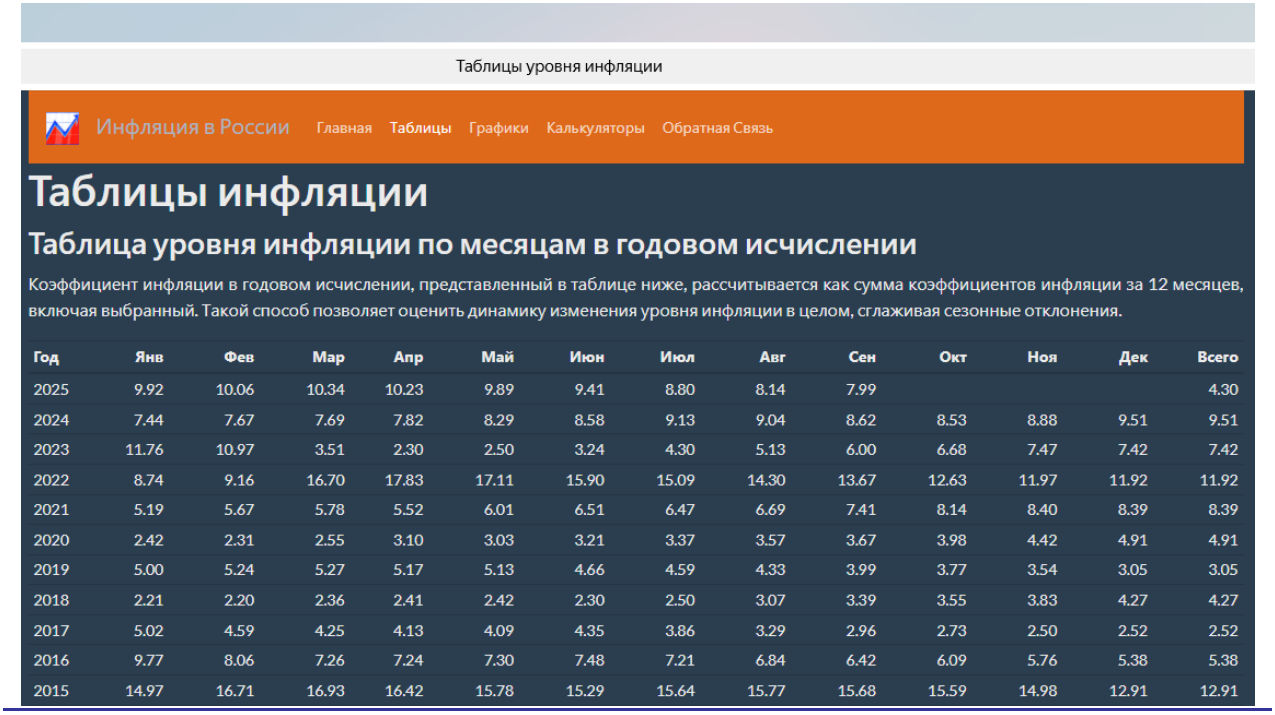
Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 10 лет

Период	Значение инфляции, %
2024	9,51
2023	7,42
2022	11,92
2021	8,39
2020	4,91
2020	3,05
2019	4,27
2018	2,52
2017	5,38
2016	12,91
Среднее значение инфляции	7,03

Подтверждение информации

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 125 из 213

Период	Значение инфляции, %



Таблицы уровня инфляции

Инфляция в России Главная Таблицы Графики Калькуляторы Обратная Связь

Таблицы инфляции

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2025	9.92	10.06	10.34	10.23	9.89	9.41	8.80	8.14	7.99				4.30
2024	7.44	7.67	7.69	7.82	8.29	8.58	9.13	9.04	8.62	8.53	8.88	9.51	9.51
2023	11.76	10.97	3.51	2.30	2.50	3.24	4.30	5.13	6.00	6.68	7.47	7.42	7.42
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92
2021	5.19	5.67	5.78	5.52	6.01	6.51	6.47	6.69	7.41	8.14	8.40	8.39	8.39
2020	2.42	2.31	2.55	3.10	3.03	3.21	3.37	3.57	3.67	3.98	4.42	4.91	4.91
2019	5.00	5.24	5.27	5.17	5.13	4.66	4.59	4.33	3.99	3.77	3.54	3.05	3.05
2018	2.21	2.20	2.36	2.41	2.42	2.30	2.50	3.07	3.39	3.55	3.83	4.27	4.27
2017	5.02	4.59	4.25	4.13	4.09	4.35	3.86	3.29	2.96	2.73	2.50	2.52	2.52
2016	9.77	8.06	7.26	7.24	7.30	7.48	7.21	6.84	6.42	6.09	5.76	5.38	5.38
2015	14.97	16.71	16.93	16.42	15.78	15.29	15.64	15.77	15.68	15.59	14.98	12.91	12.91

Источник: 1. https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции 2. Расчеты оценщика.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{скор.} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 15{,}95/100}{1 + 7{,}03/100} - 1 = 0{,}833$$, что соответствует 8,33%

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 8,33%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 64.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 126 из 213

Таблица 64.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,79					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,79					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

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

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет 4-7 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 5,5 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5,5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{8{,}33\% * 5{,}5}{12} = 3{,}82\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 127 из 213

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = (\frac{3{,}82/100}{1 - 3{,}82/100}) * 100 = 3{,}97\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом размера (площади) объекта, коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что ведет к уменьшению (потери) дохода от сдачи объектов в аренду.

В сложившейся ситуации (срок аренды объектов менее 5 лет без просрочки платежей по арендной плате) значение данного риска экспертно оценивается на минимальном уровне в размере 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Кадастровый номер объекта	Безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Премия за низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Годовая ставка дисконтирования, %	Ежемесячная ставка дисконтирования, %
50:15:0040302:6110	8,33	1,79	3,97	0,5	14,59	1,1414
50:15:0040302:6111	8,33	1,79	3,97	0,5	14,59	1,1414

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

где:

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 128 из 213

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

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

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, представлено в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды

Кадастровый номер объекта	Ежемесячная ставка дисконтирования, %	Оставшийся срок аренды земельных участков, мес.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды
50:15:0040302:6110	1,1414	38	0,6497
50:15:0040302:6111	1,1414	38	0,6497

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер объекта	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0040302:6110	164 292 000	0	38	1,1414	0	0,6497	106 740 512	106 740 512	106 700 000
50:15:0040302:6111	195 382 000	0	38	1,1414	0	0,6497	126 939 685	126 939 685	126 900 000
Итого									**233 600 000**

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 129 из 213

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, 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:

233 600 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	106 700 000
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	126 900 000

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

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 130 из 213

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, 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:

233 600 000
(Двести тридцать три миллиона шестьсот тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	106 700 000
2	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	126 900 000

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 131 из 213

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.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

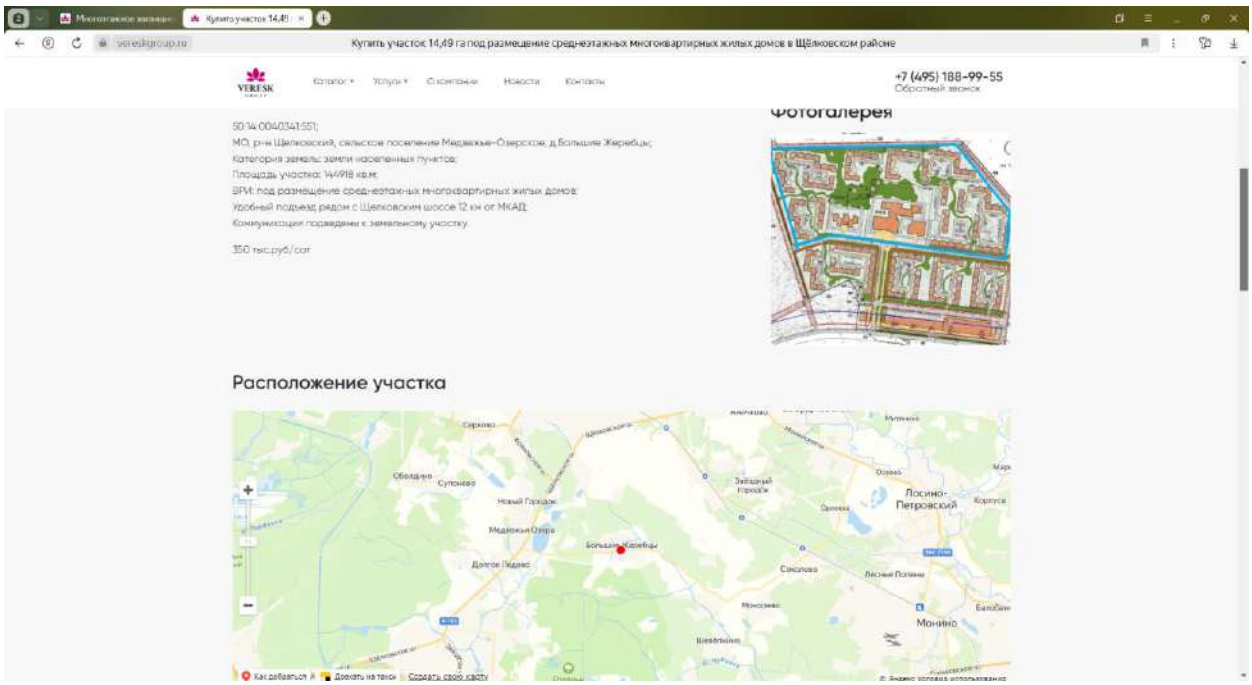
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 132 из 213

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

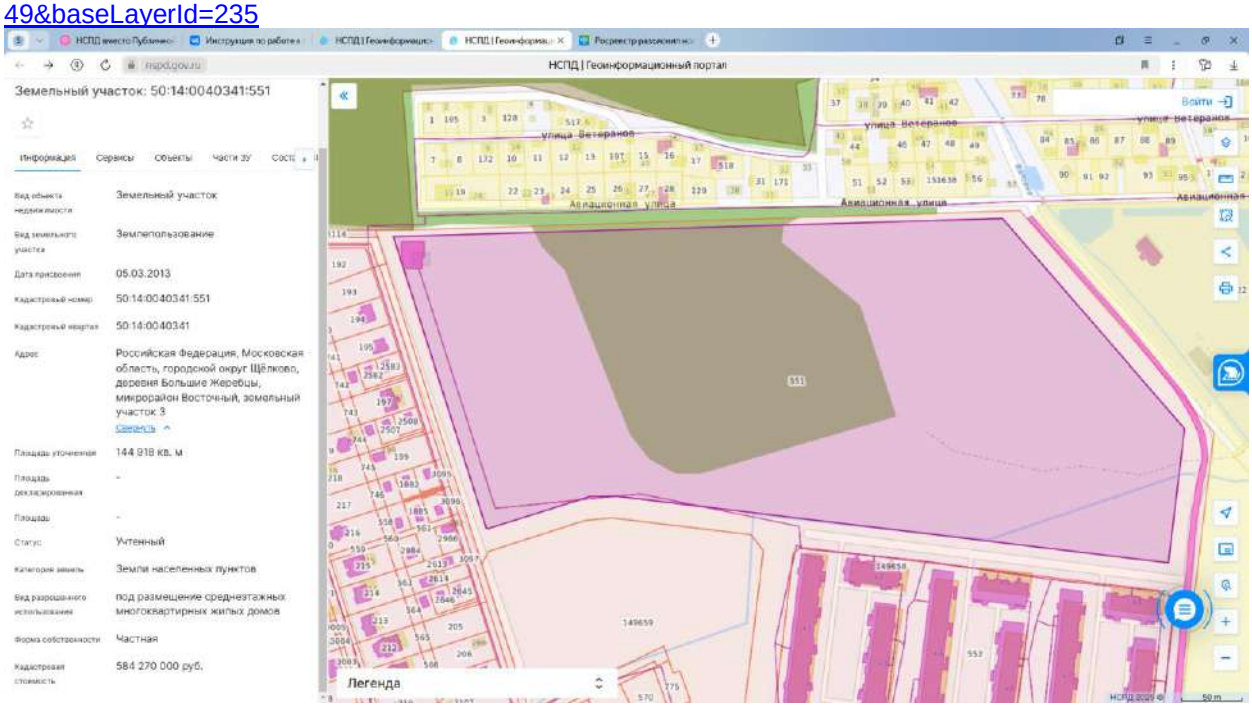
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 133 из 213

1. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/1213-uchastok_pod_razmeshchenie_sredneetazhnih_mnogokvartirnih_zhilih_domov

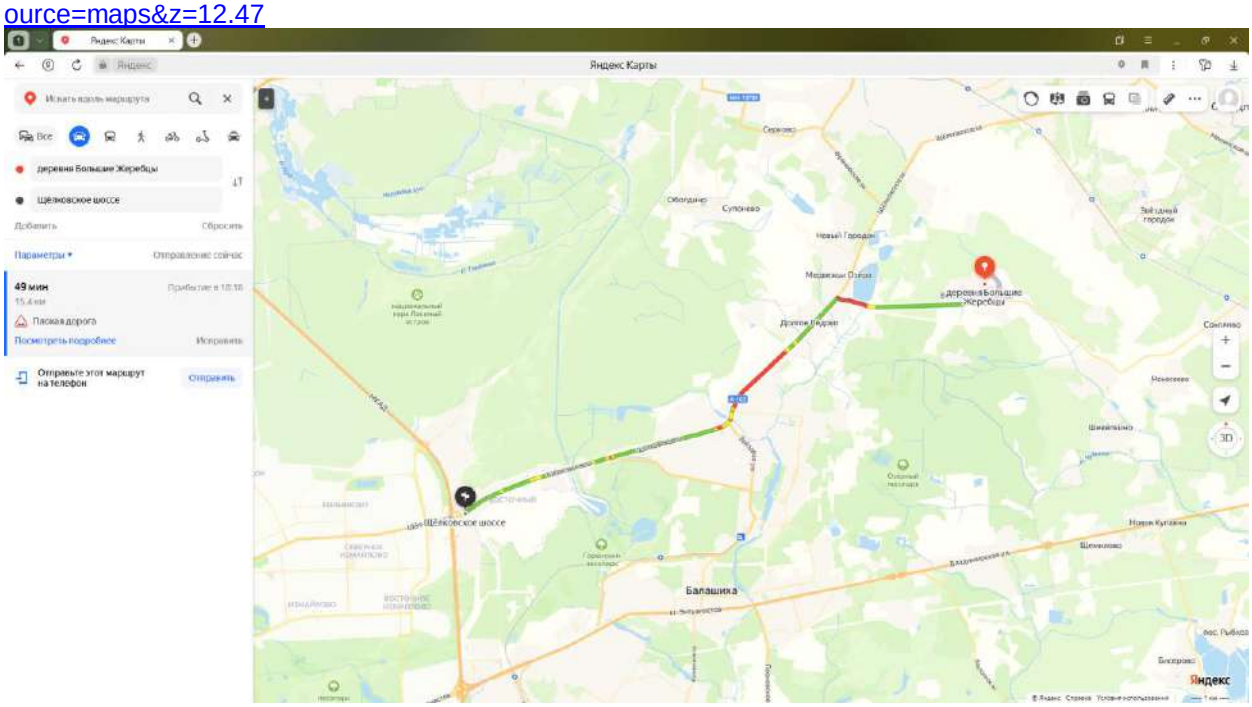


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 134 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.297631869419412&coordinate_x=4234889.76892019&coordinate_y=7531524.667967092&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

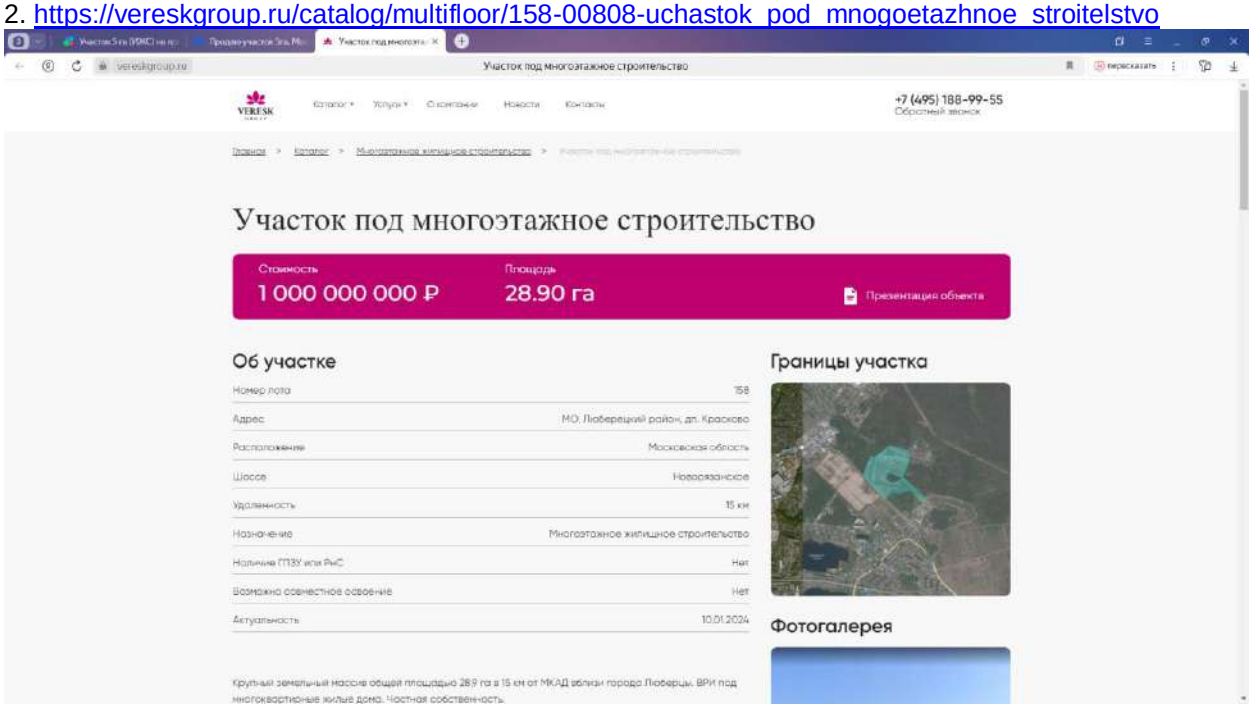


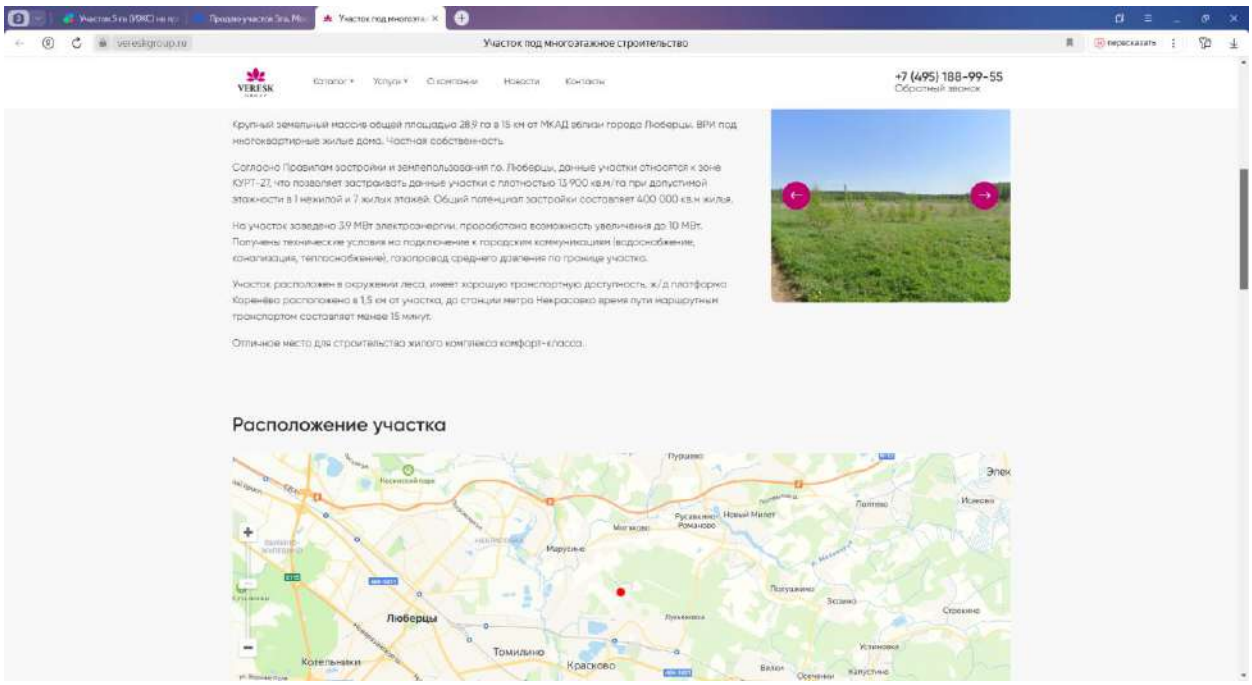
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.953407%2C55.840087&mode=routes&rtext=55.864559%2C38.042717~55.815170%2C37.844115&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.47



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 135 из 213

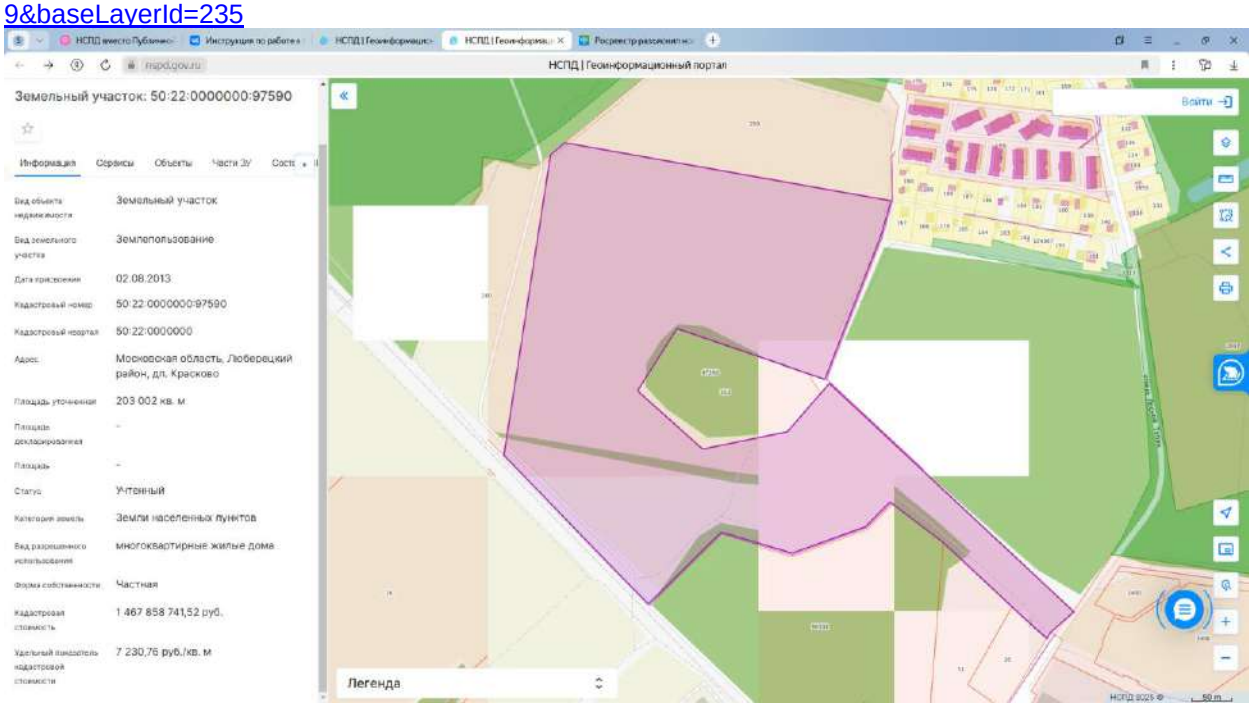
2. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/158-00808-uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo



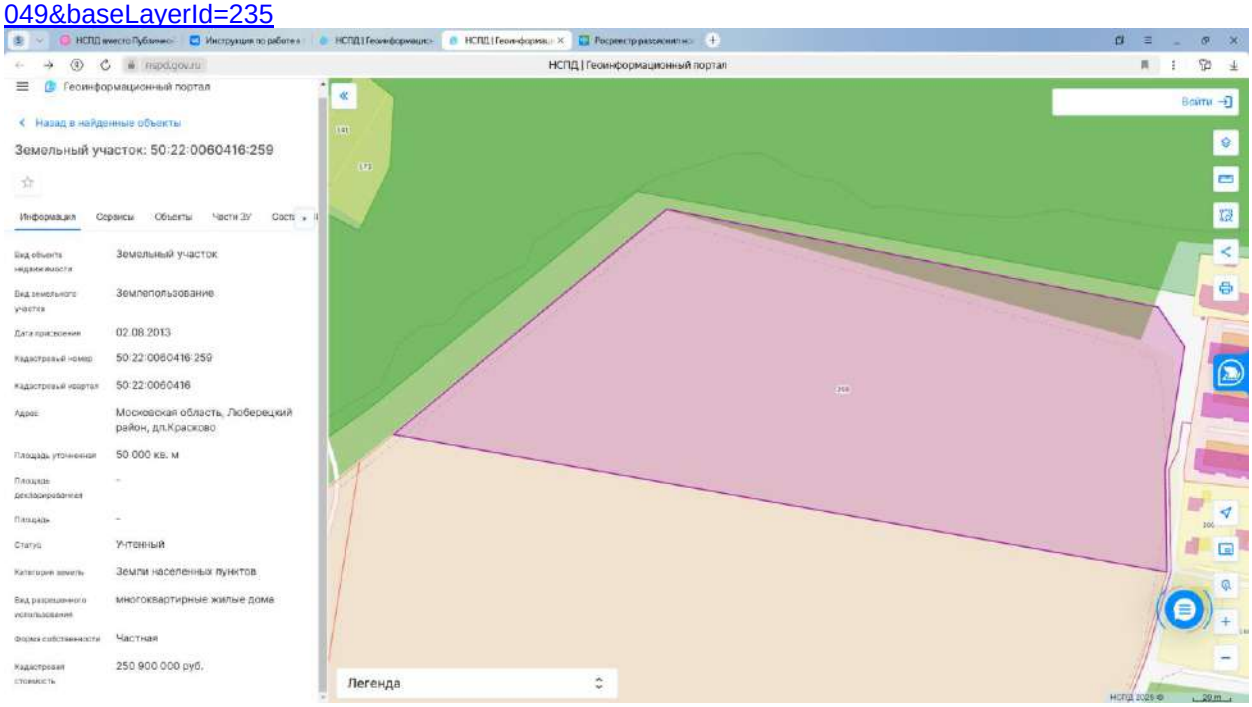


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 136 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.70412142009344&coordinate_x=4231010.960236742&coordinate_y=7495302.19259857&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

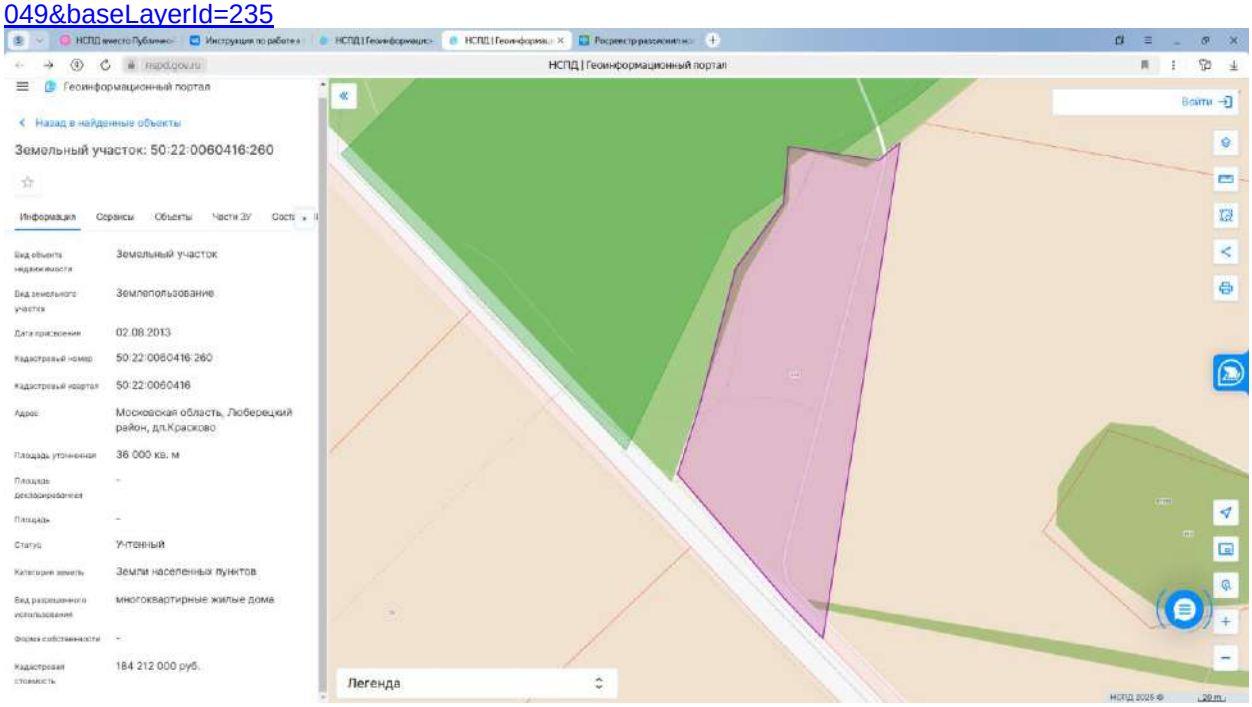


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.949823532750635&coordinate_x=4230881.725987724&coordinate_y=7495903.839382144&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

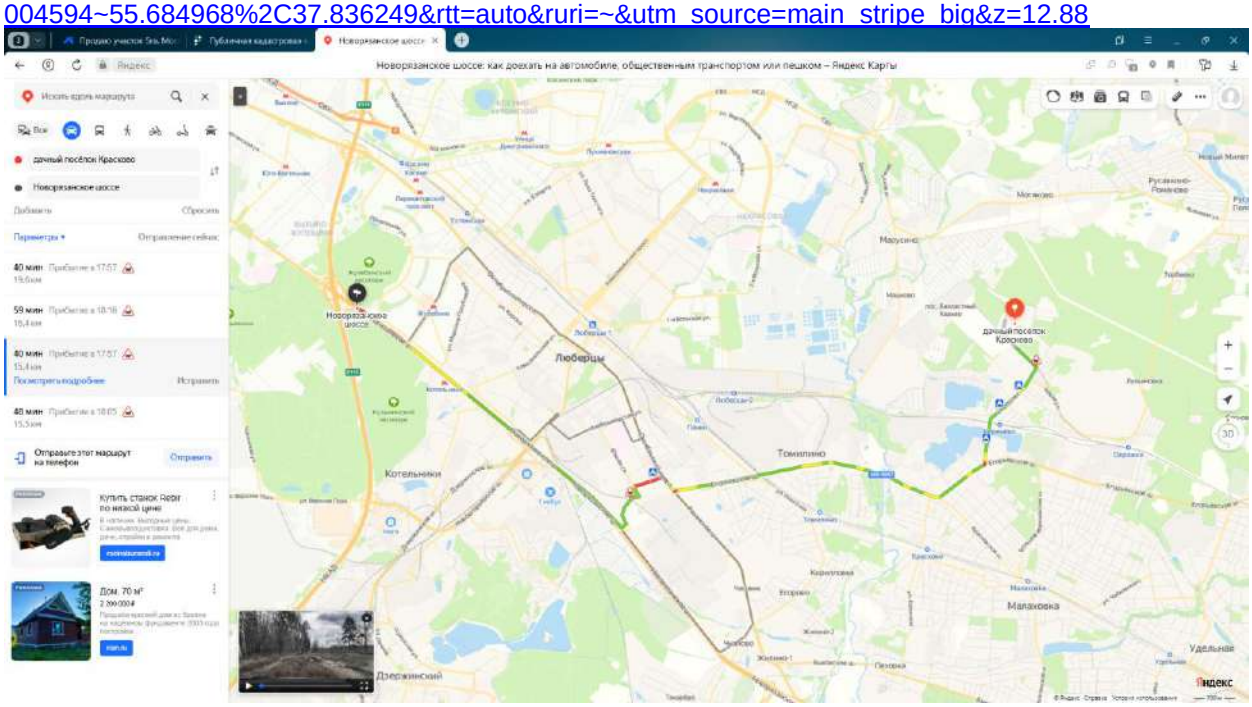


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 137 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.42561403509221&coordinate_x=4230319.7189319525&coordinate_y=7495495.916729204&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

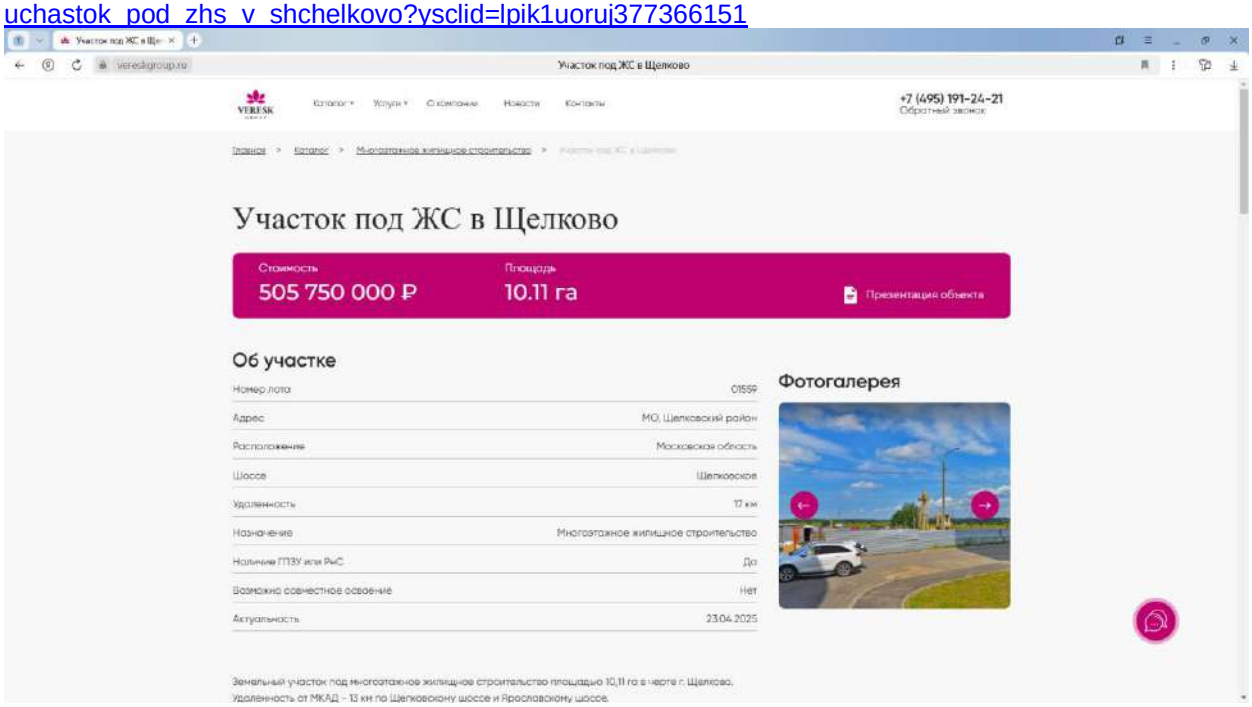


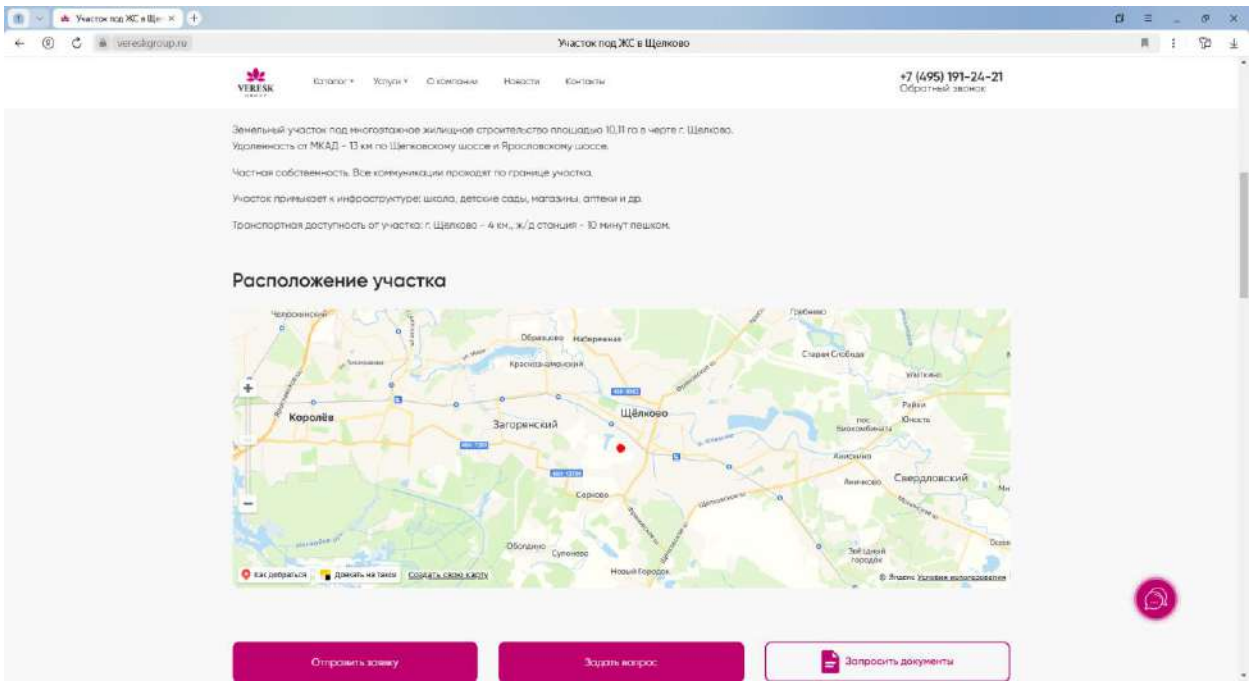
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rtext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 138 из 213

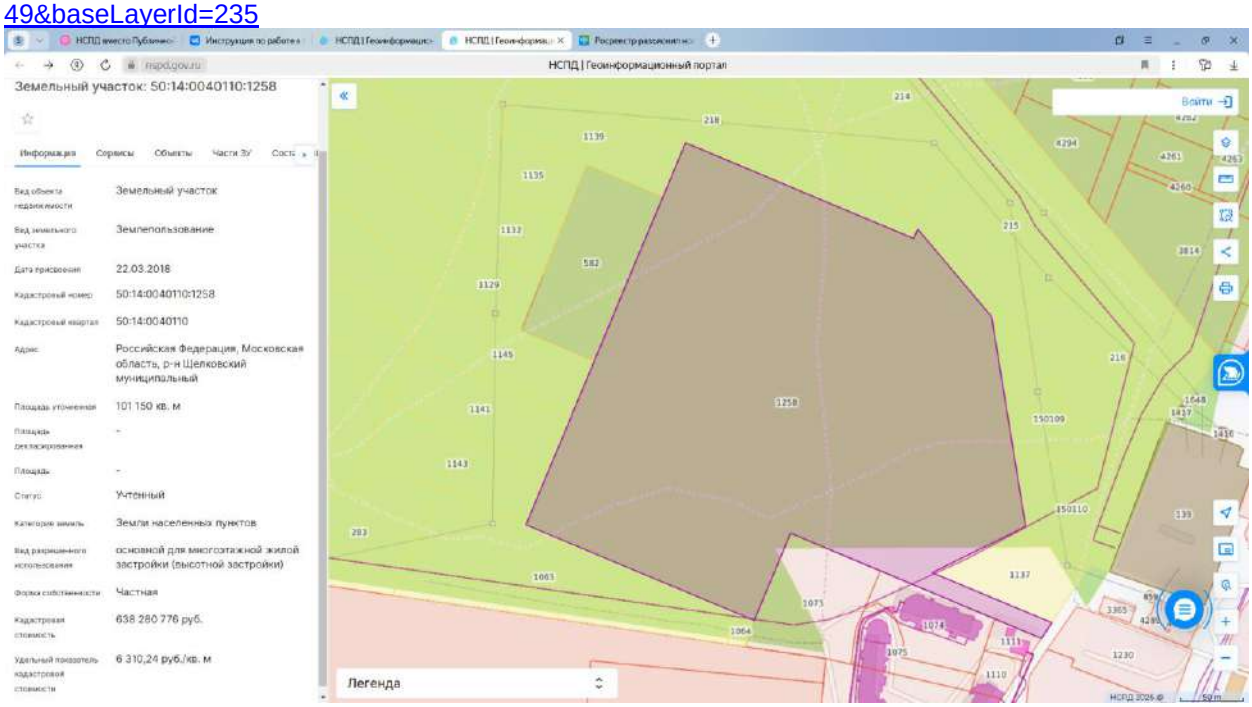
3. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/511-01559-uchastok_pod_zhs_v_shchelkovo?ysclid=lpik1uoruj377366151



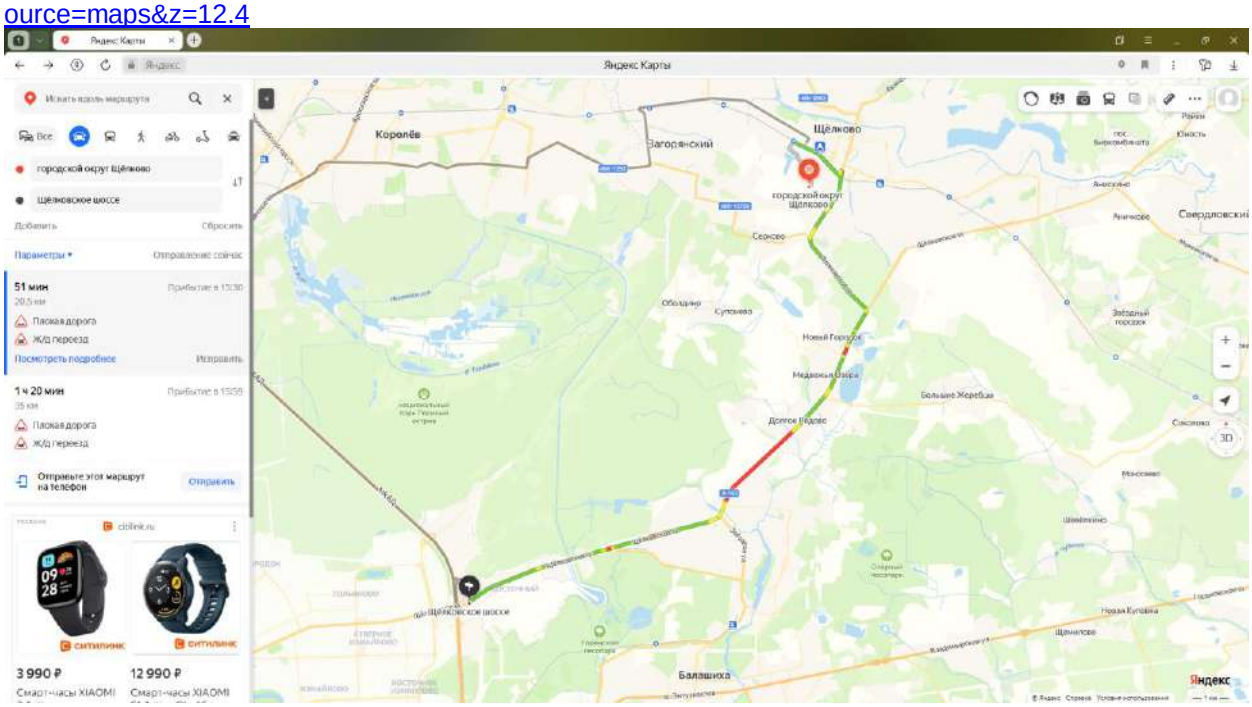


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 139 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.34496230659255&coordinate_x=4227959.309002695&coordinate_y=7540334.527954757&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

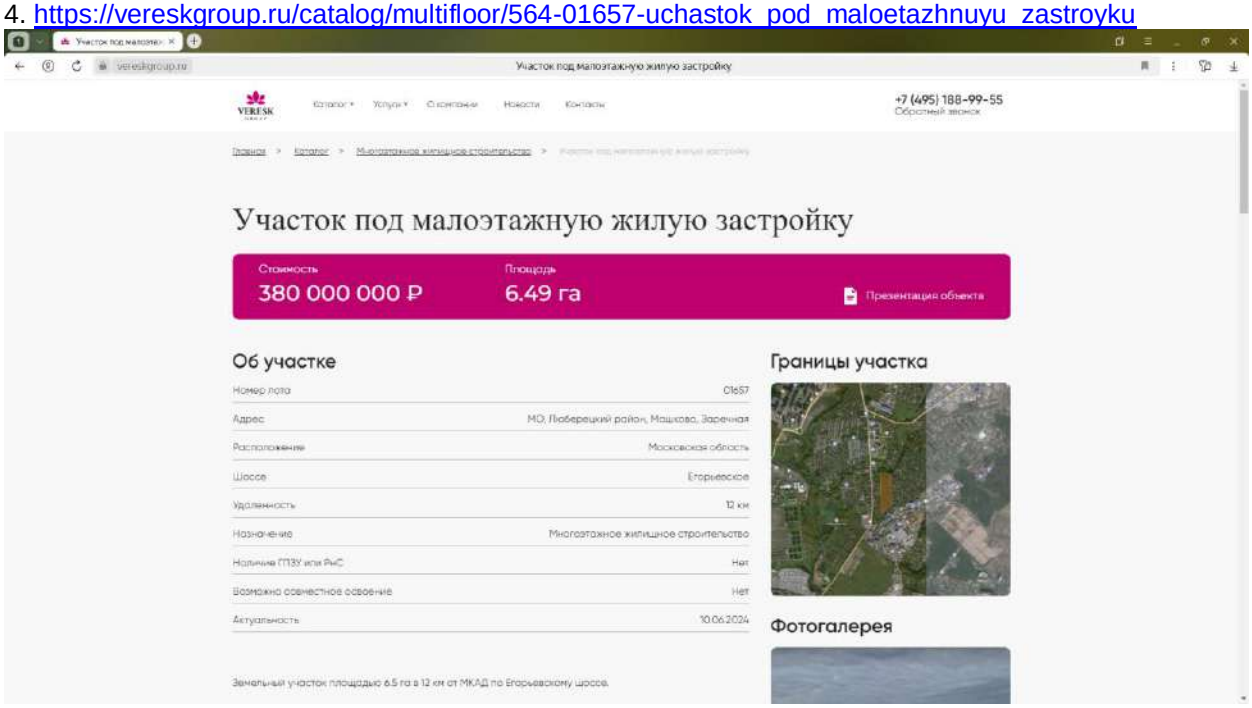


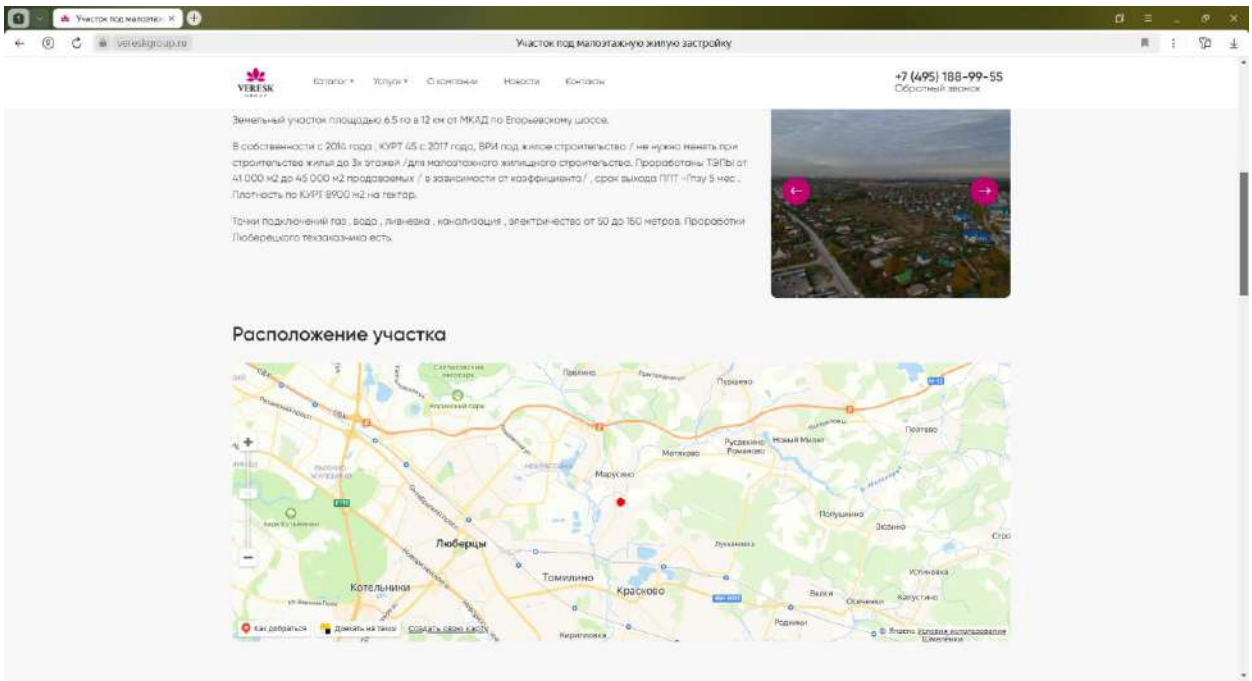
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.956959%2C55.861338&mode=routes&rtext=55.908993%2C37.980312~55.815125%2C37.843761&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.4



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 140 из 213

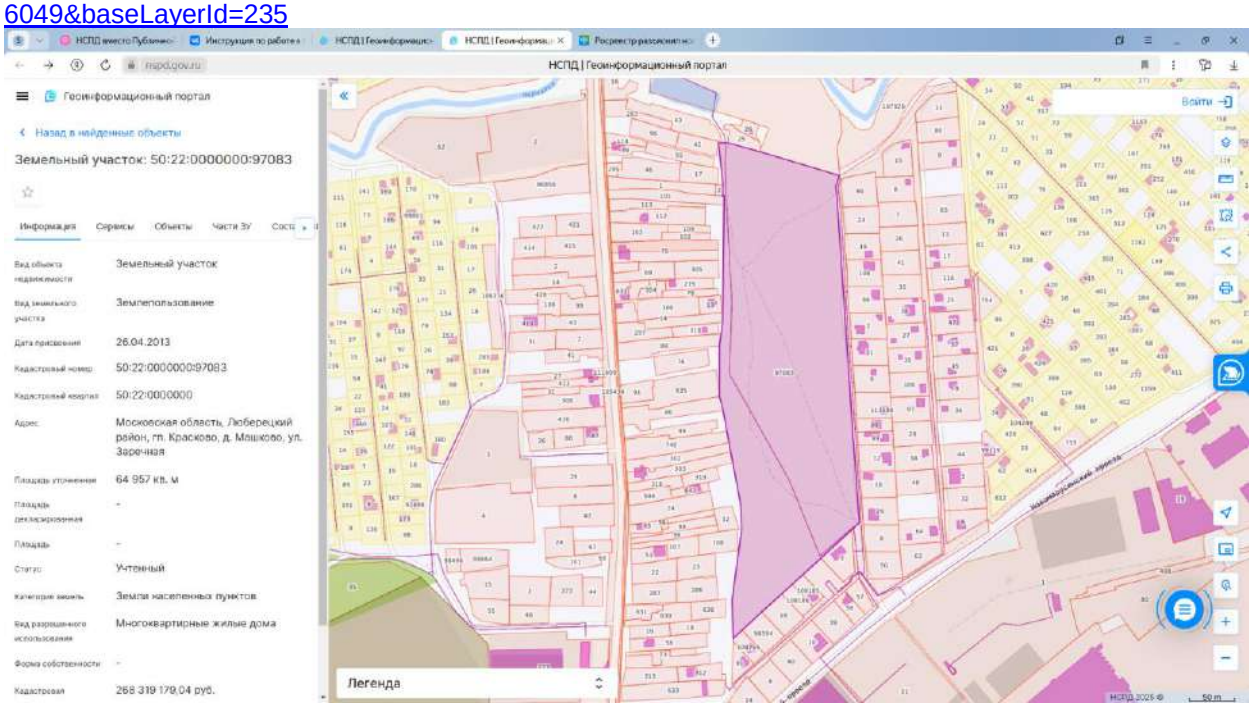
4. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/564-01657-uchastok_pod_maloetazhnuyu_zastroyku



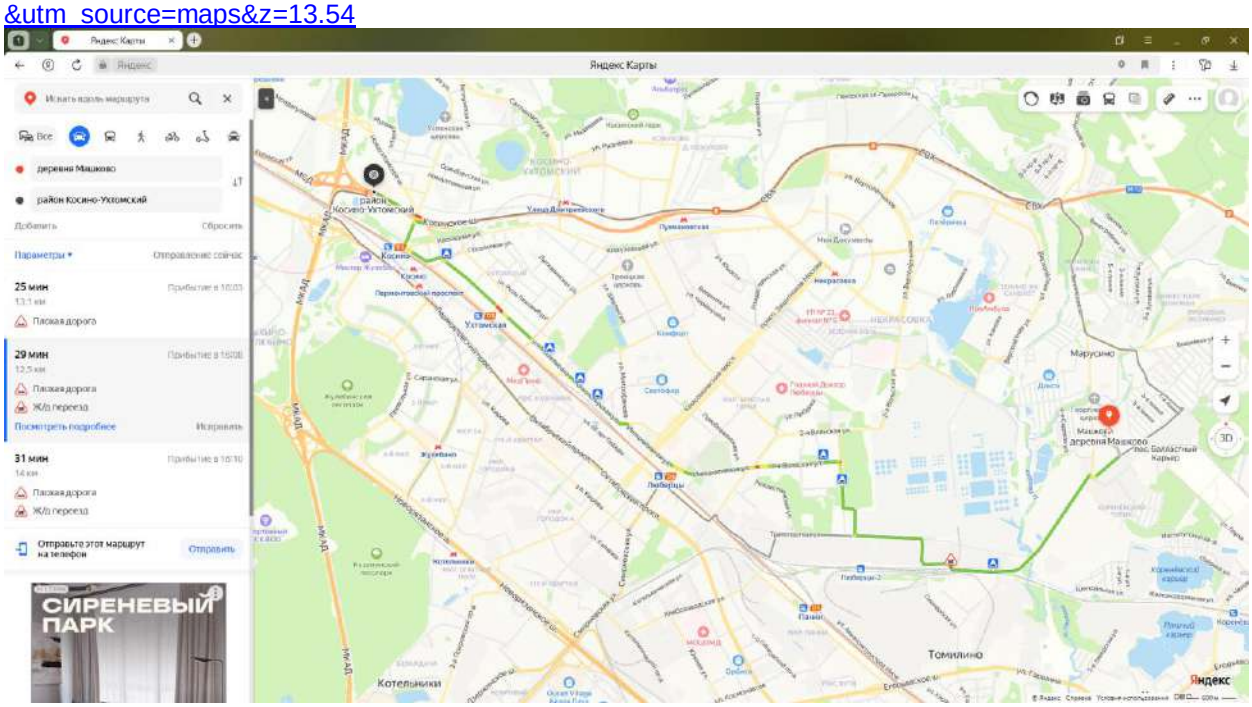


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 141 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.885142156700724&coordinate_x=4227708.034063045&coordinate_y=7496254.3087327685&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

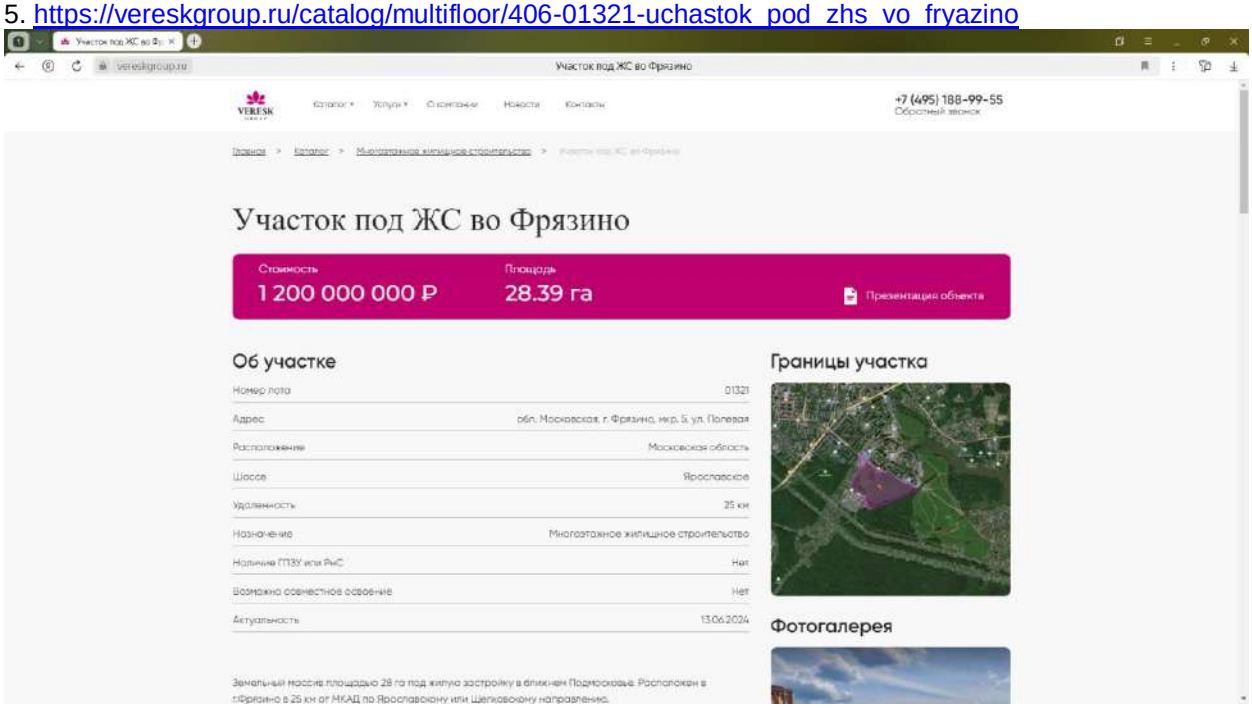


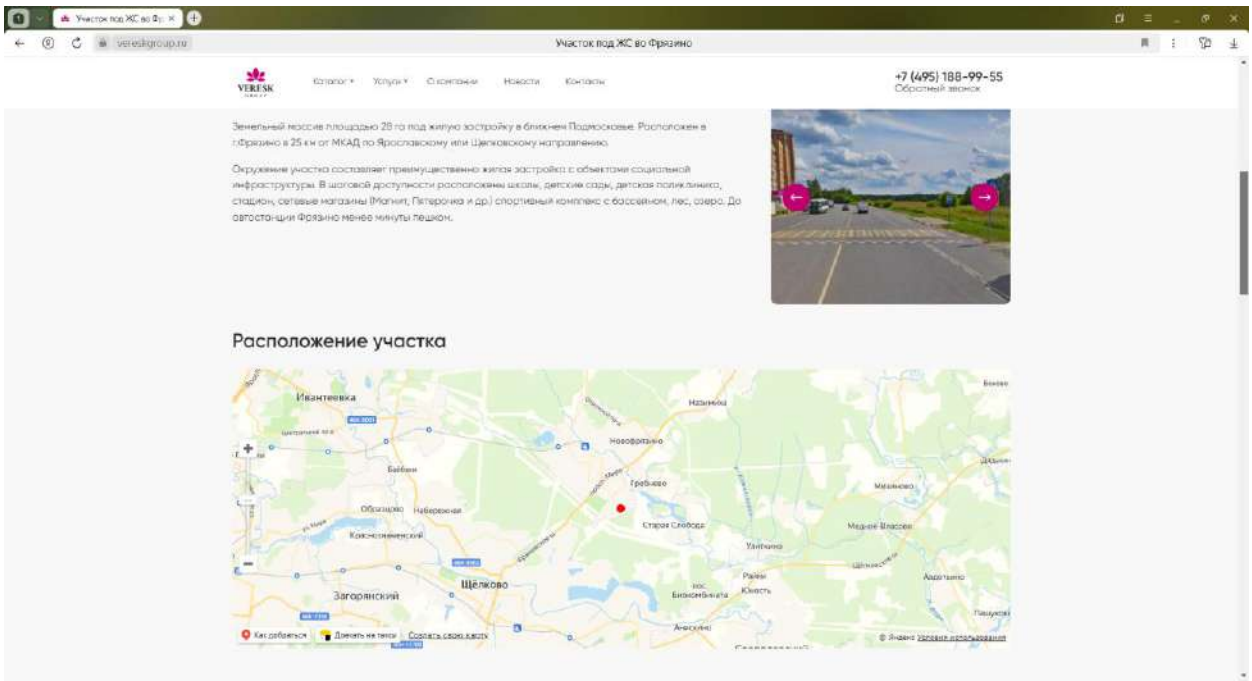
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.912836%2C55.690263&mode=routes&rtext=55.686699%2C37.978039~55.711456%2C37.844115&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=13.54



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 142 из 213

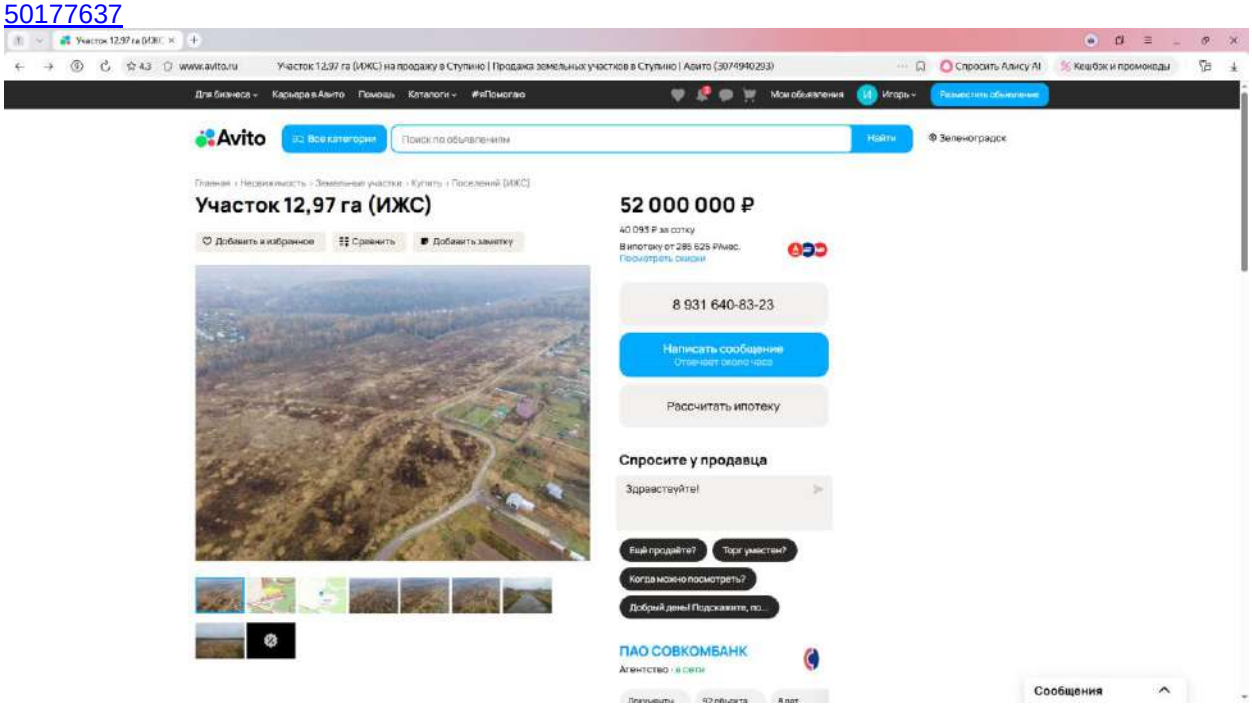
5. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/406-01321-uchastok_pod_zhs_vo_fryazino

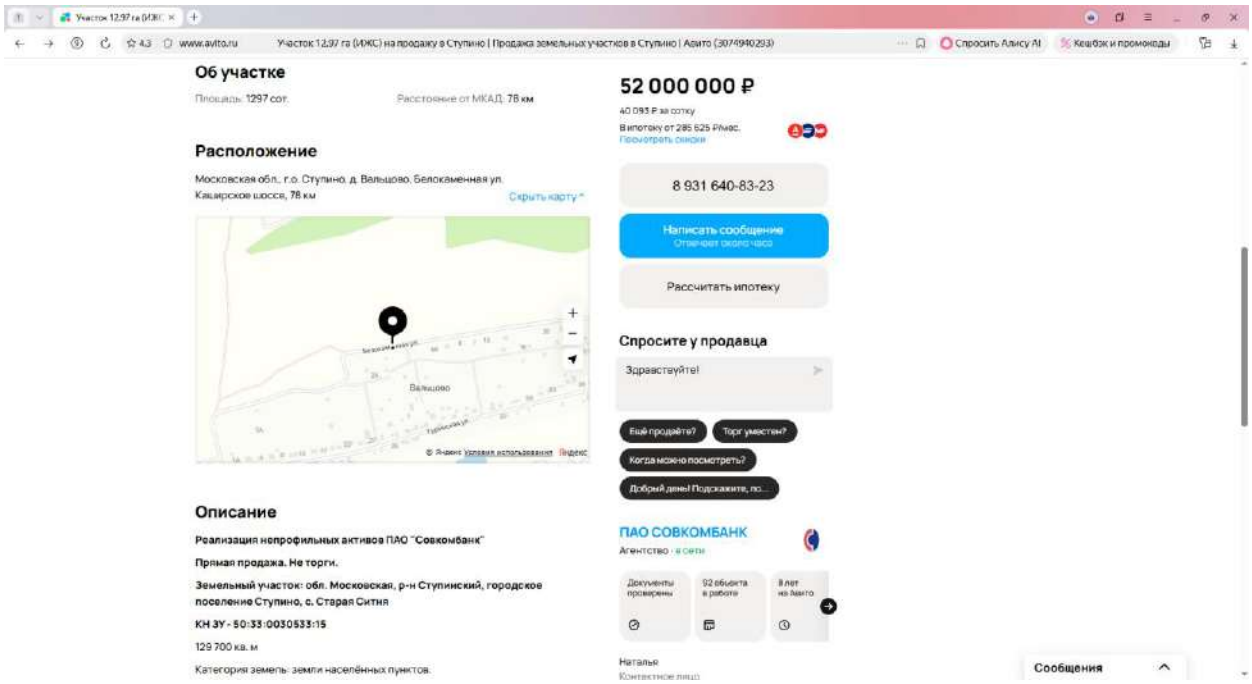




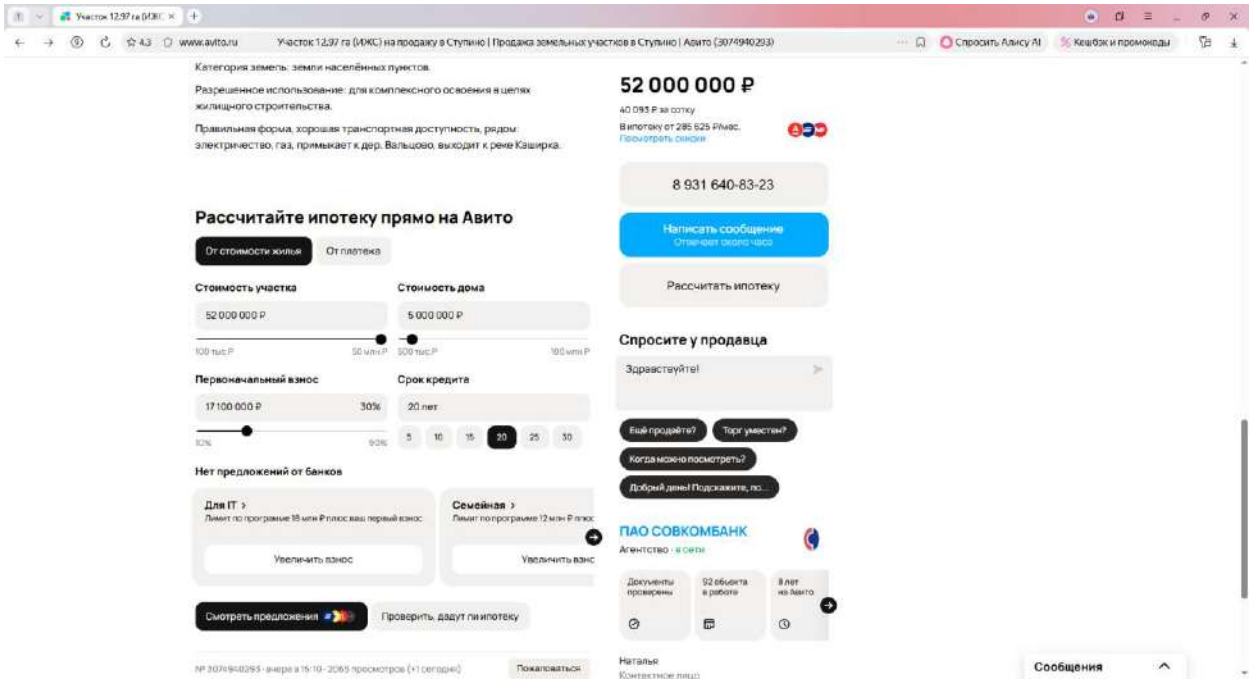
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 143 из 213

6.
https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1297ga_izhs_3074940293?ysclid=map5g28iub650177637

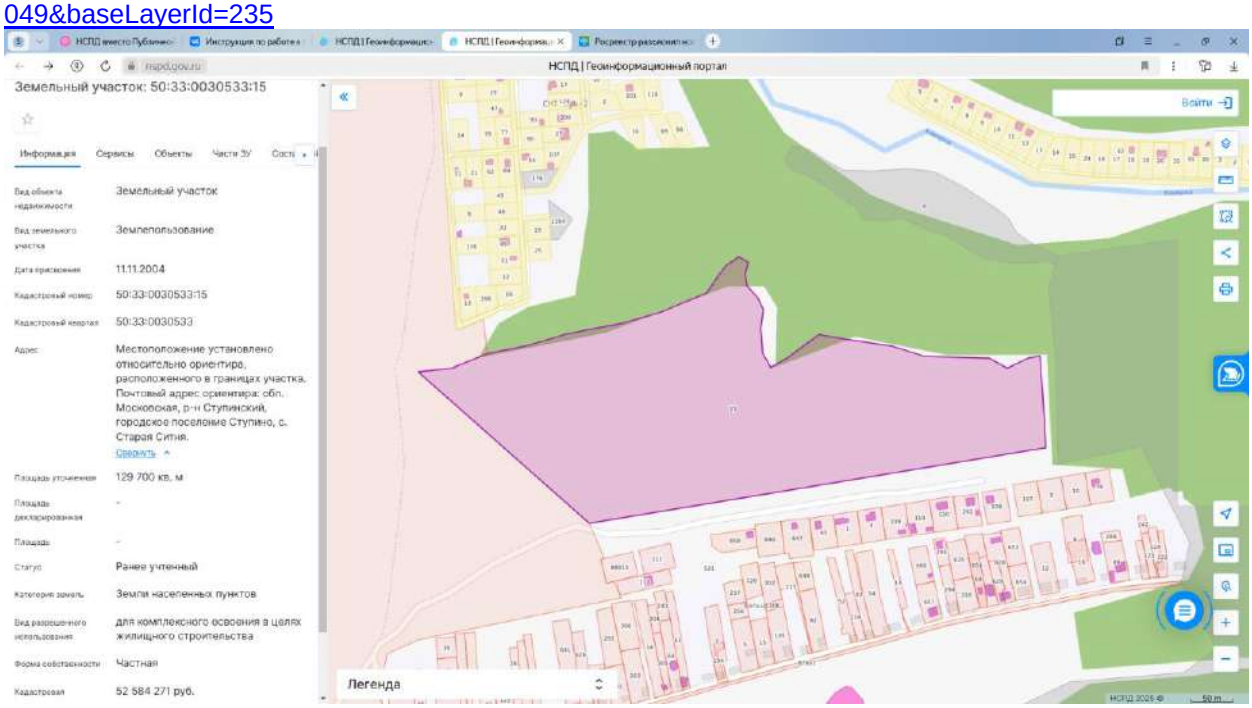




Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 144 из 213

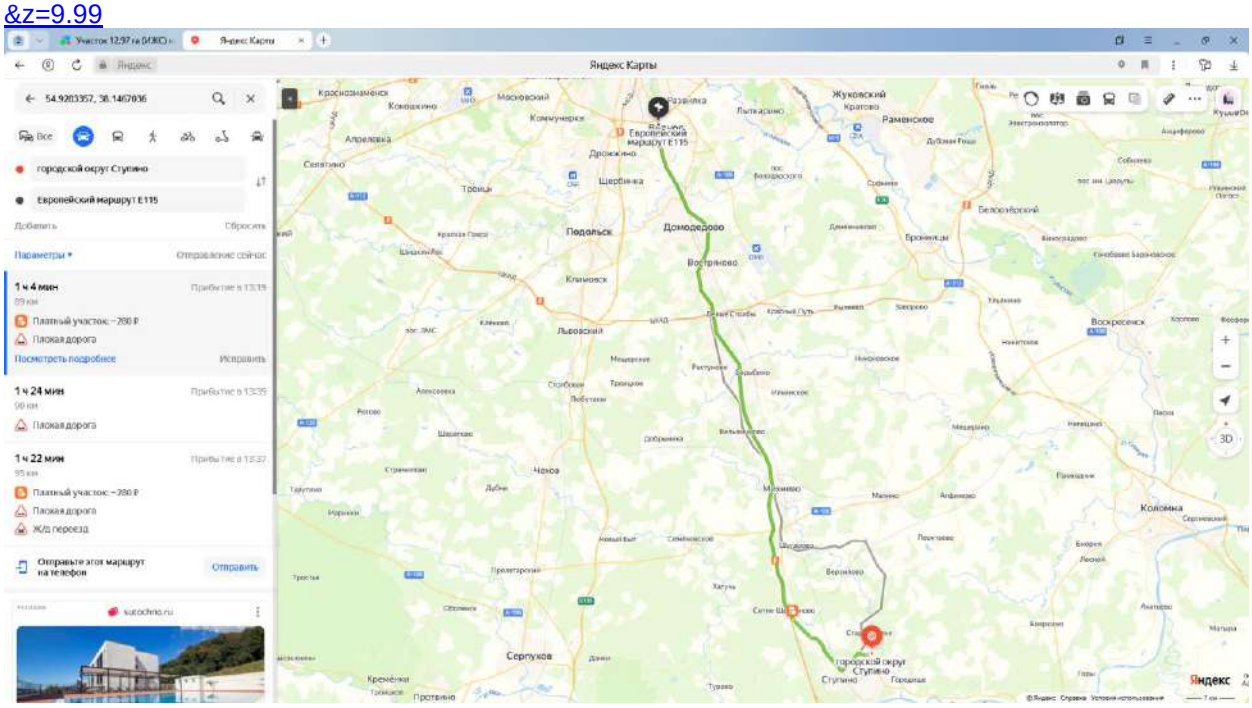


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.783980092383608&coordinate_x=4246294.058783248&coordinate_y=7348024.054378832&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

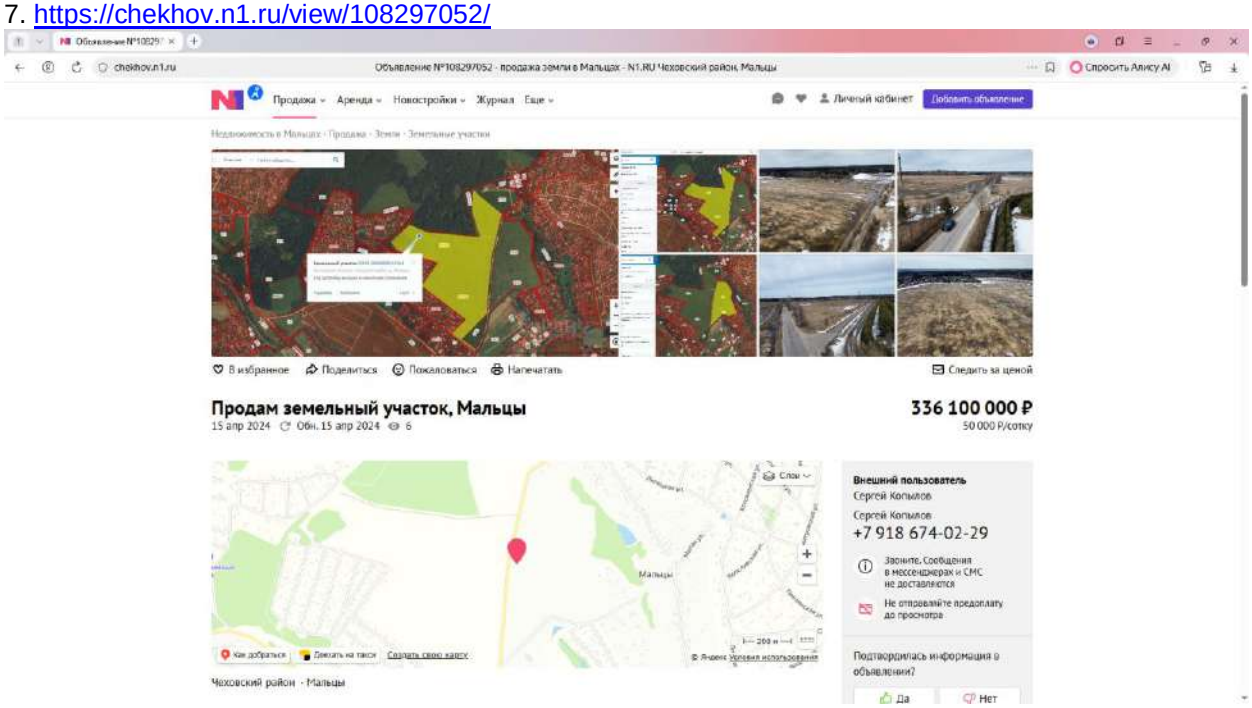


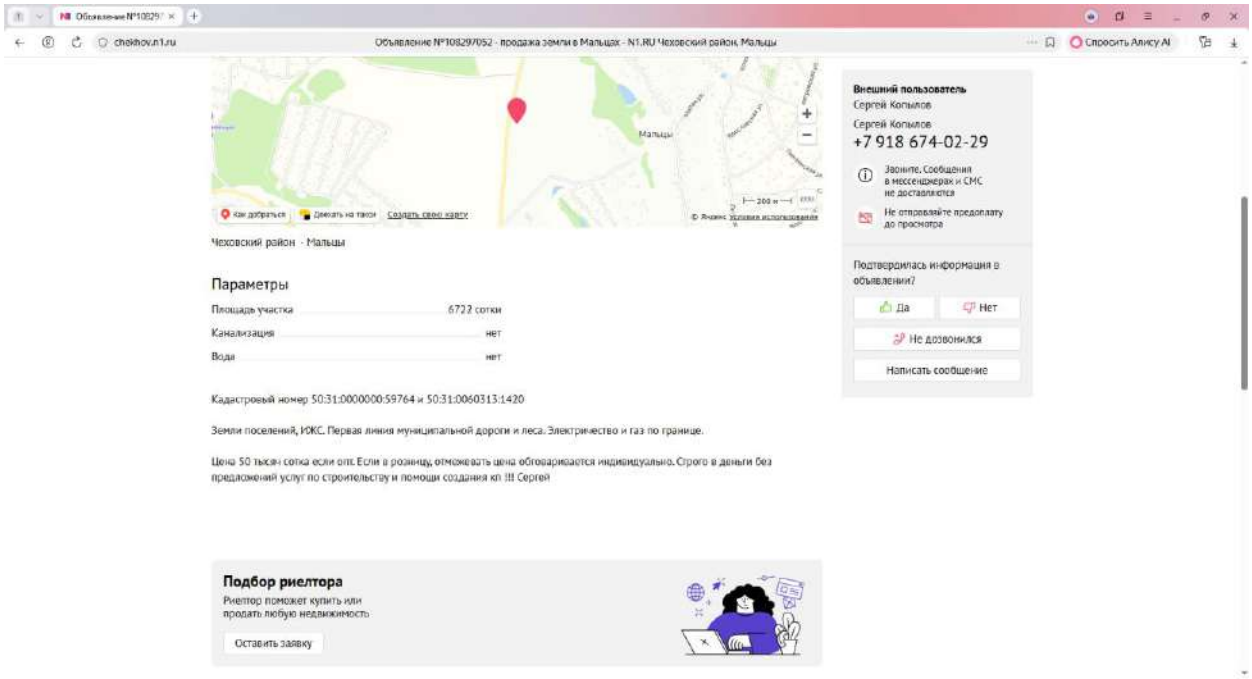
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 145 из 213

https://yandex.ru/maps/?ll=37.914874%2C55.239578&mode=routes&rtext=54.928336%2C38.146704~55.572012%2C37.691976&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=9.99



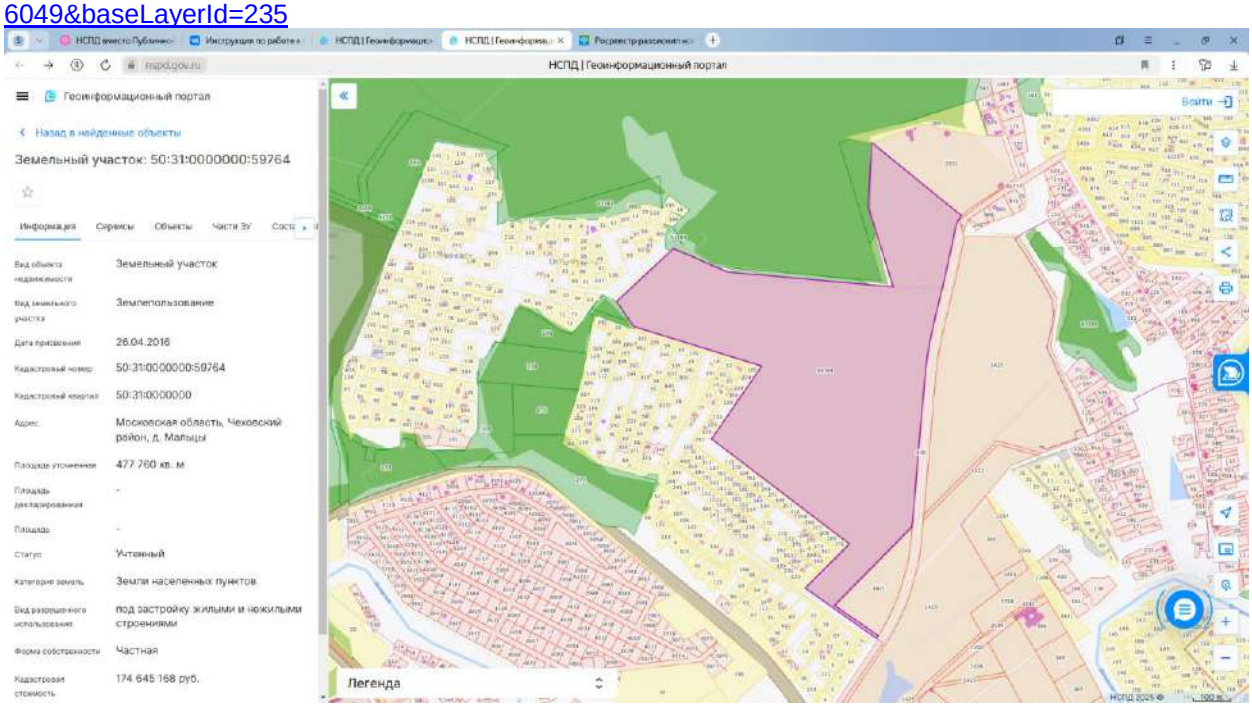
7. https://chekhov.n1.ru/view/108297052/



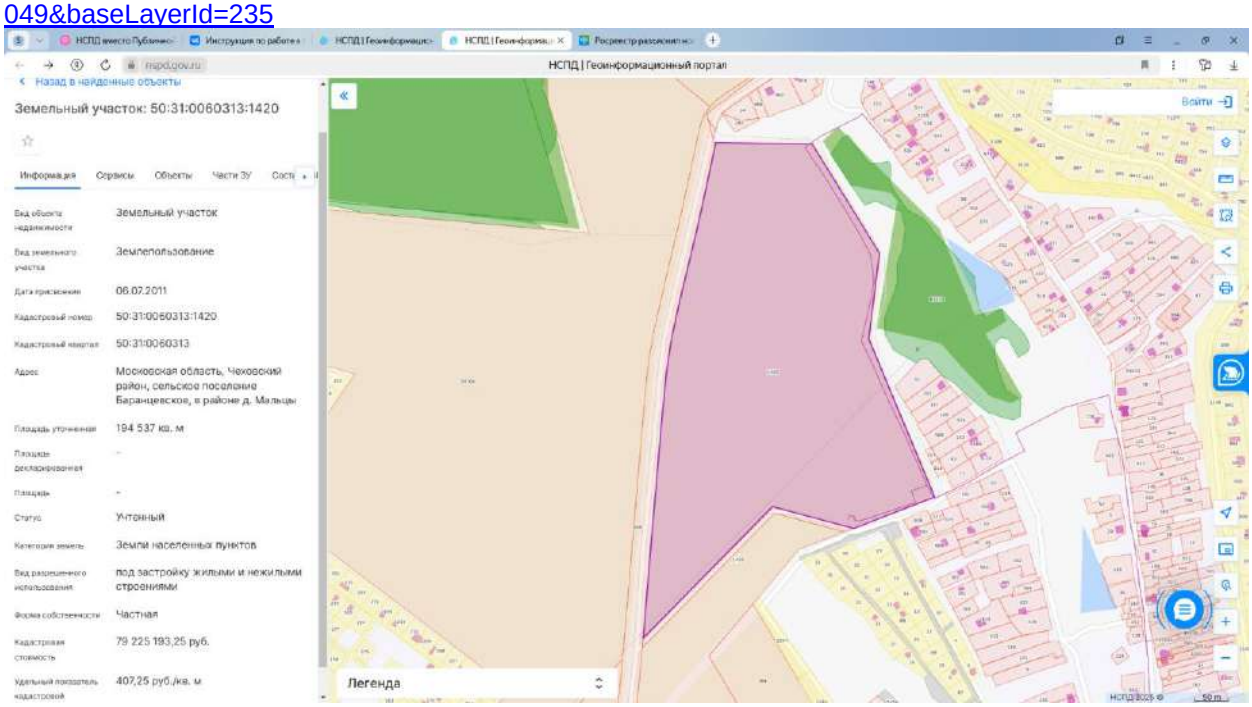


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 147 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.622256383542585&coordinate_x=4188675.6277618017&coordinate_y=7377189.007676797&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

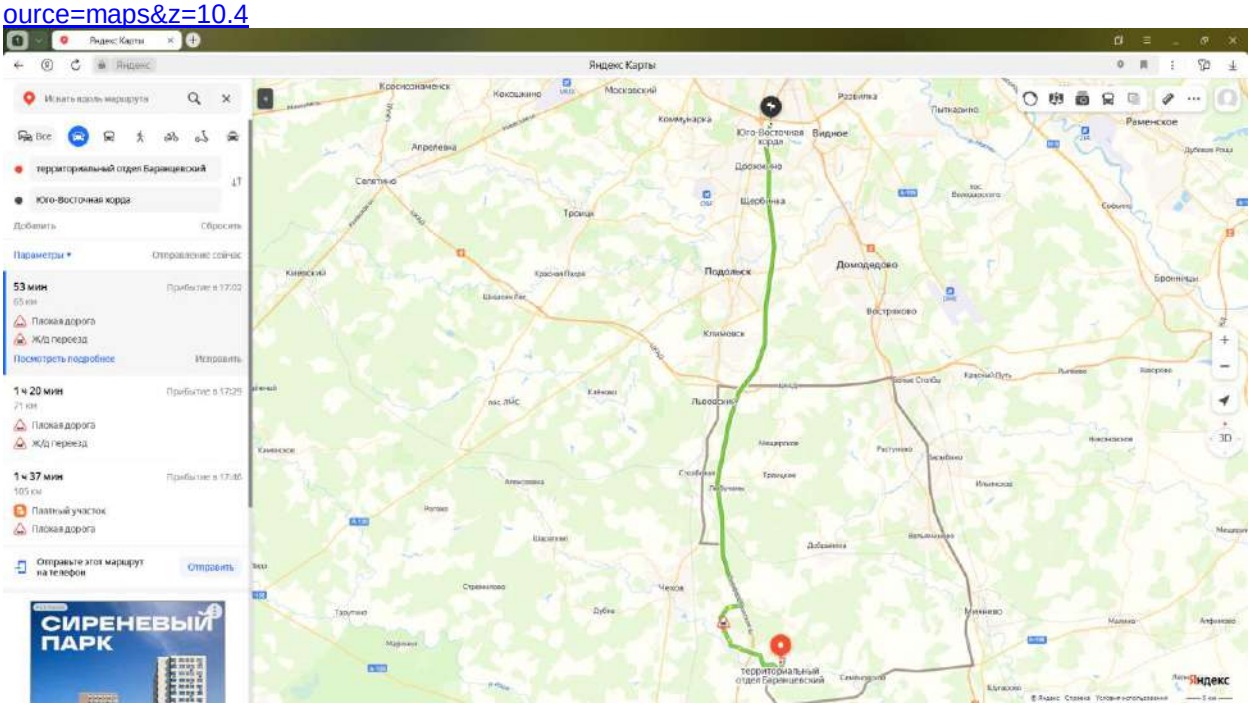


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.452963446638634&coordinate_x=4189713.180372069&coordinate_y=7377261.596125543&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235



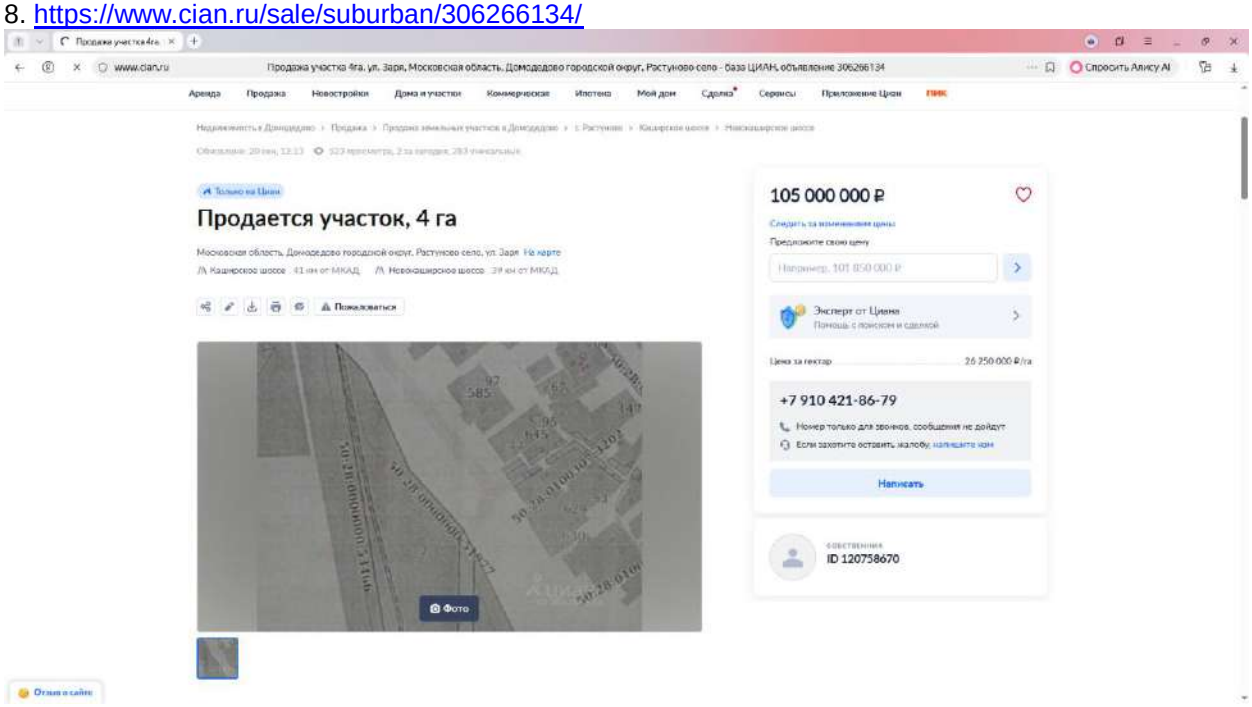
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 148 из 213

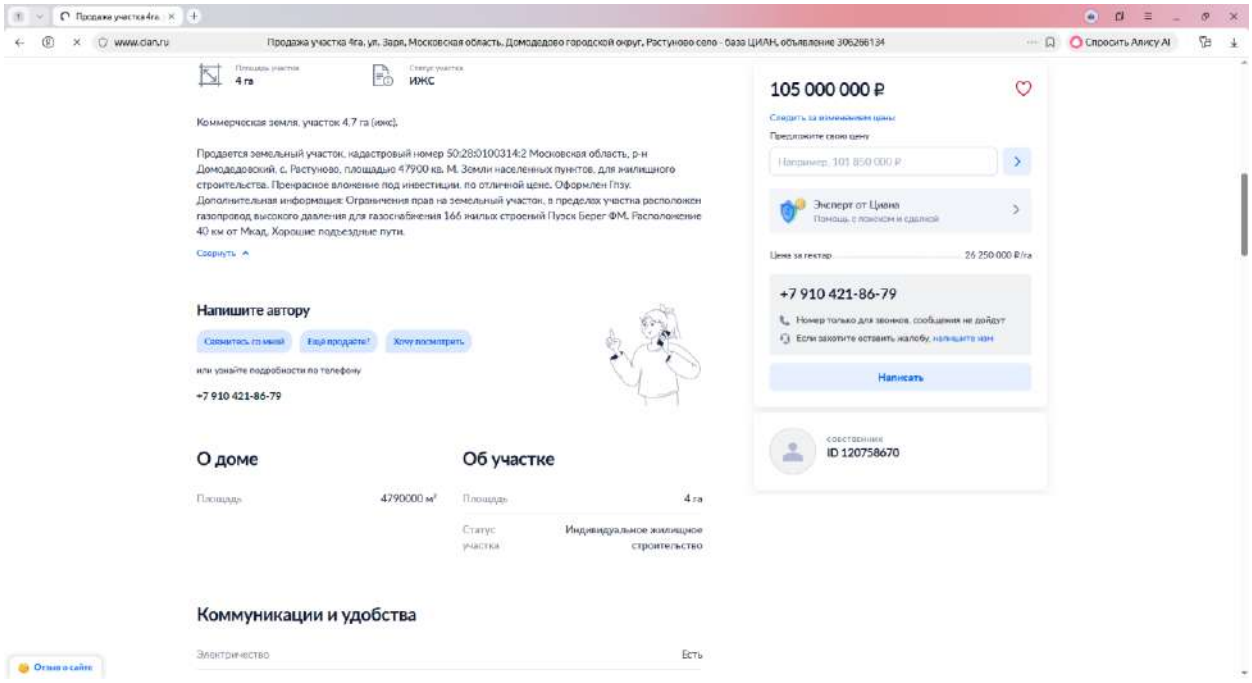
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.580886%2C55.322129&mode=routes&rtext=55.079832%2C37.629530~55.572230%2C37.613780&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.4



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 149 из 213

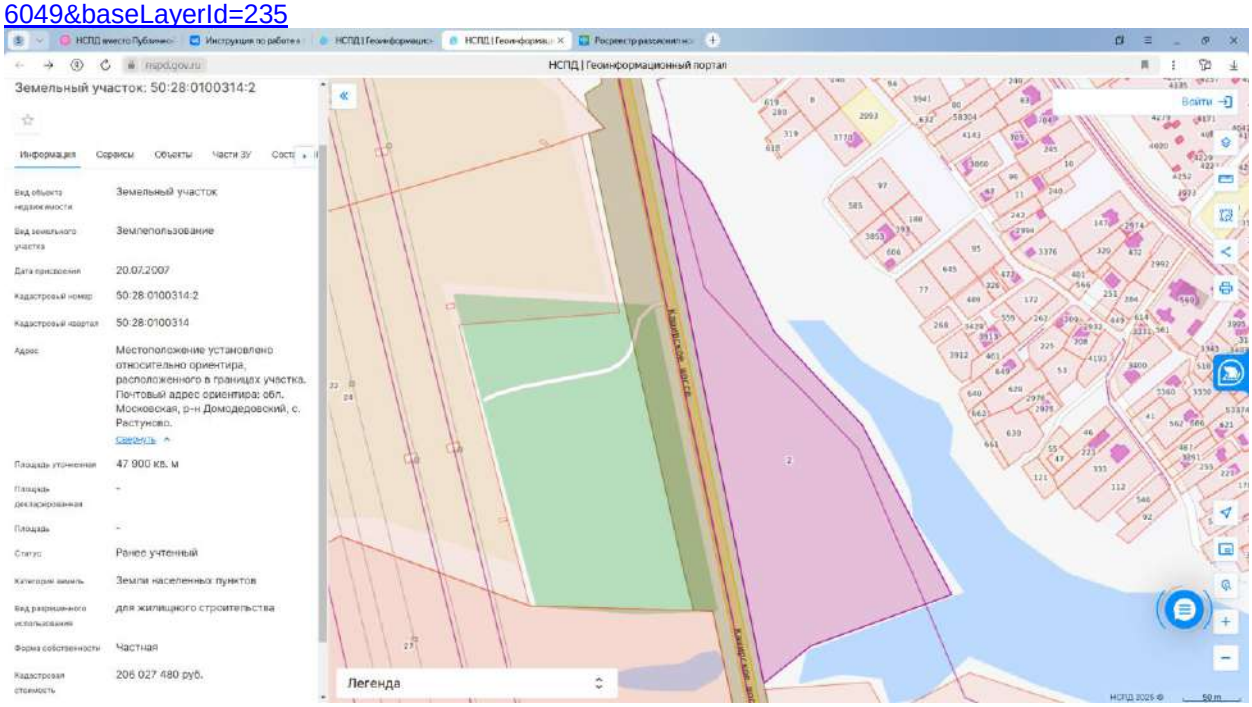
8. https://www.cian.ru/sale/suburban/306266134/



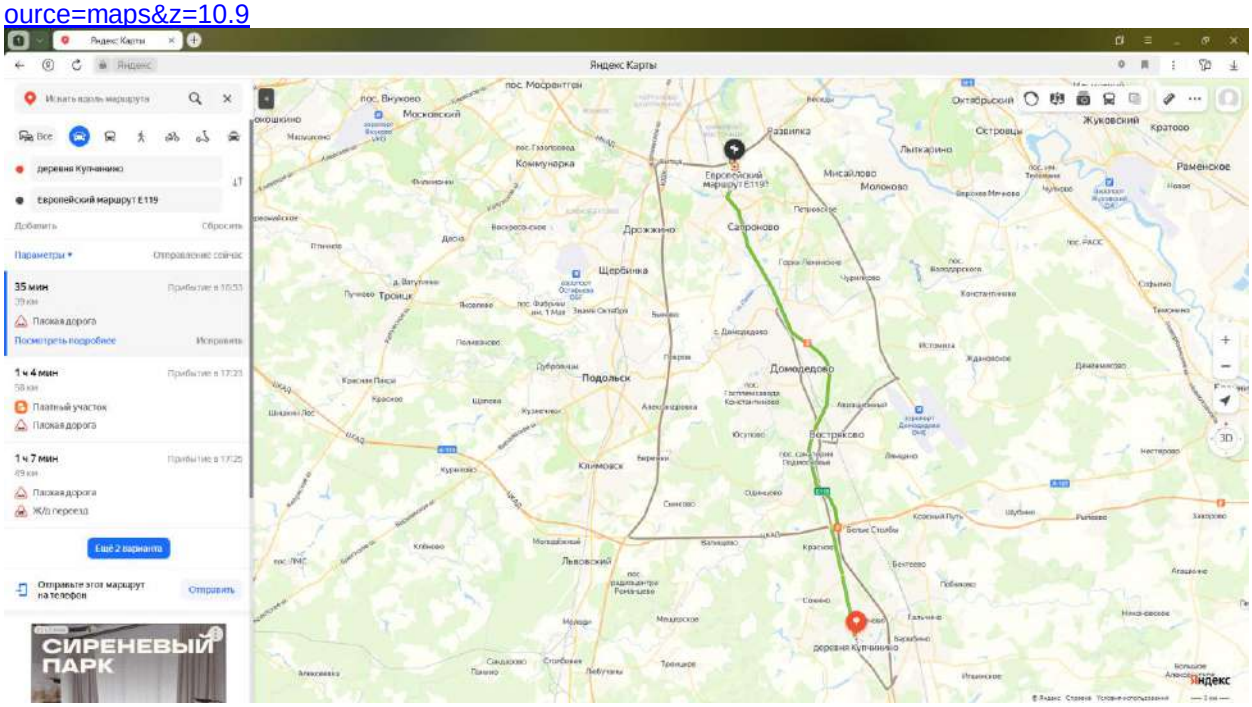


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 150 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.219299773436813&coordinate_x=4211204.472303388&coordinate_y=7413983.8929136675&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

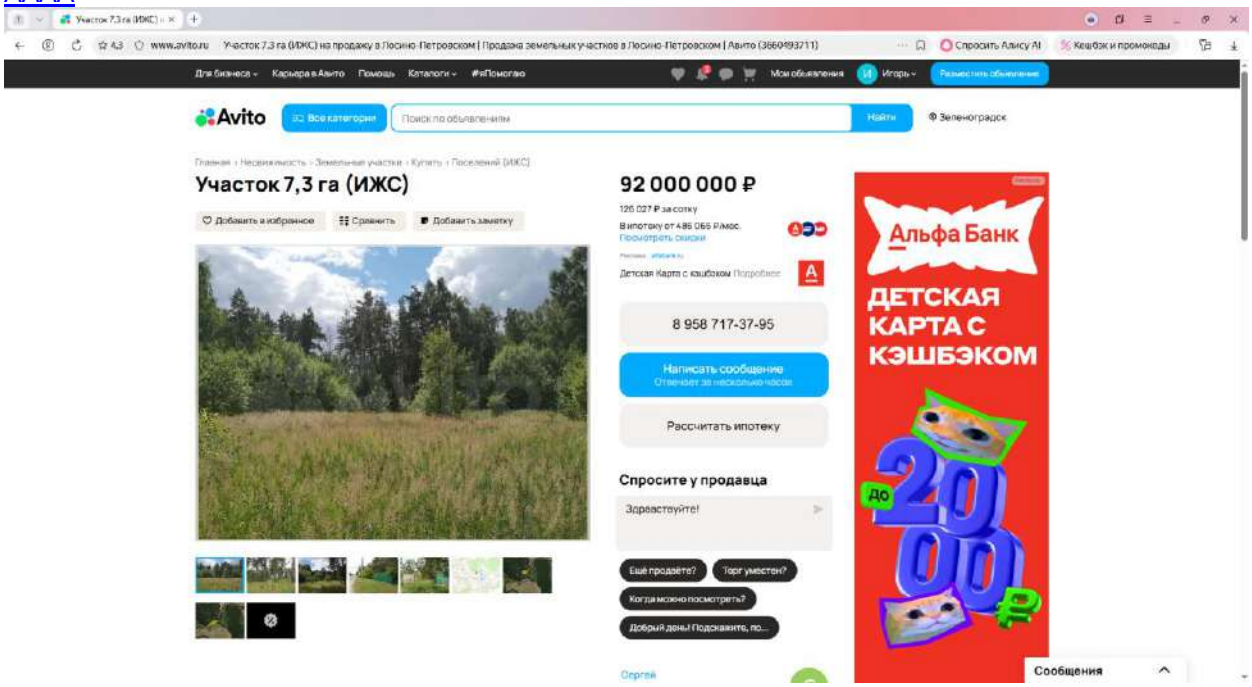


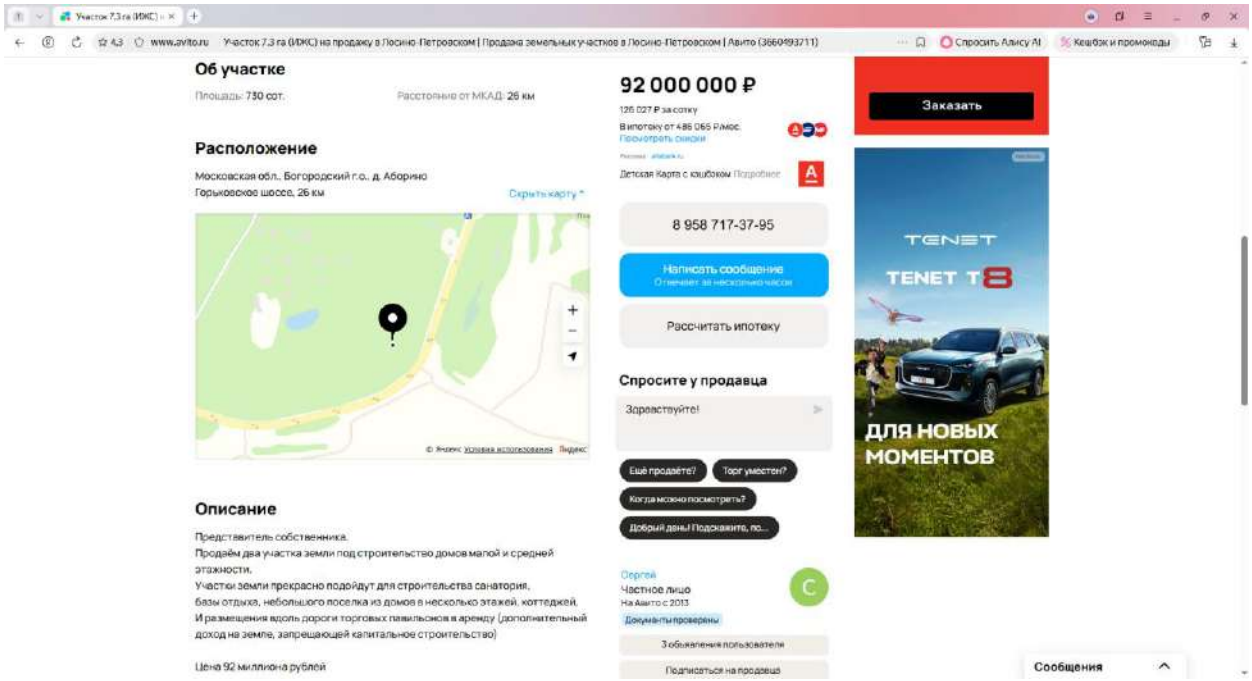
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.710298%2C55.423100&mode=routes&rtext=55.267170%2C37.829872~55.572705%2C37.691646&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.9



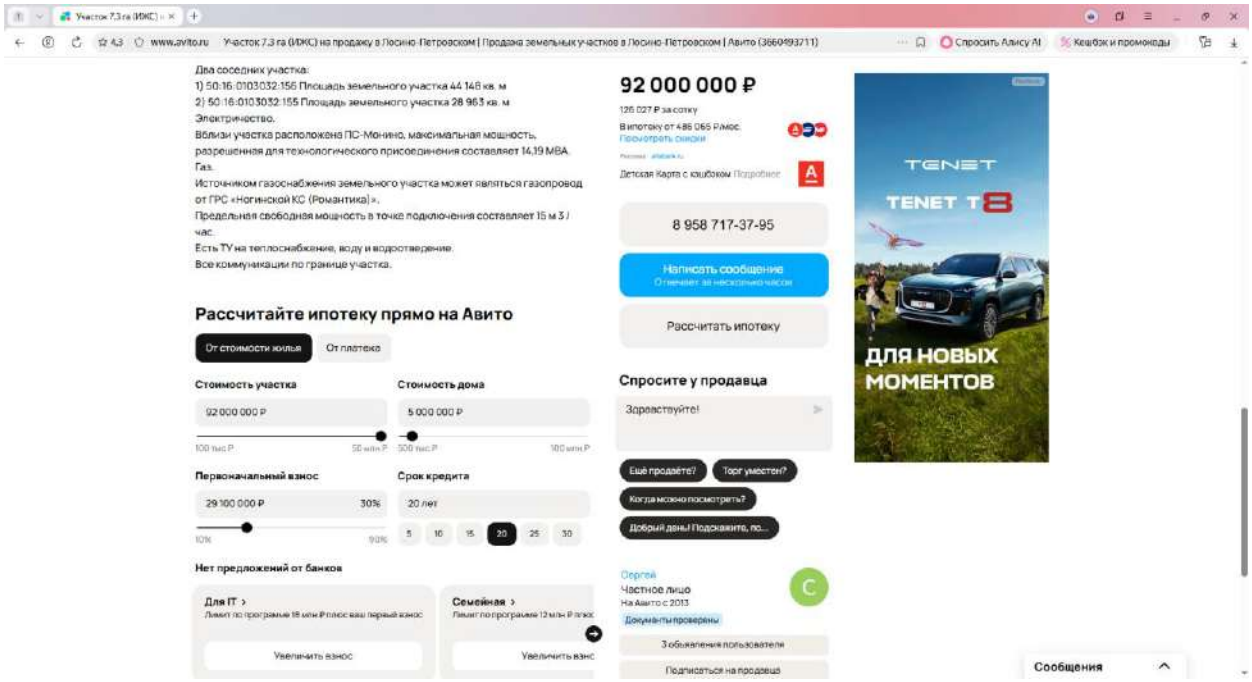
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 151 из 213

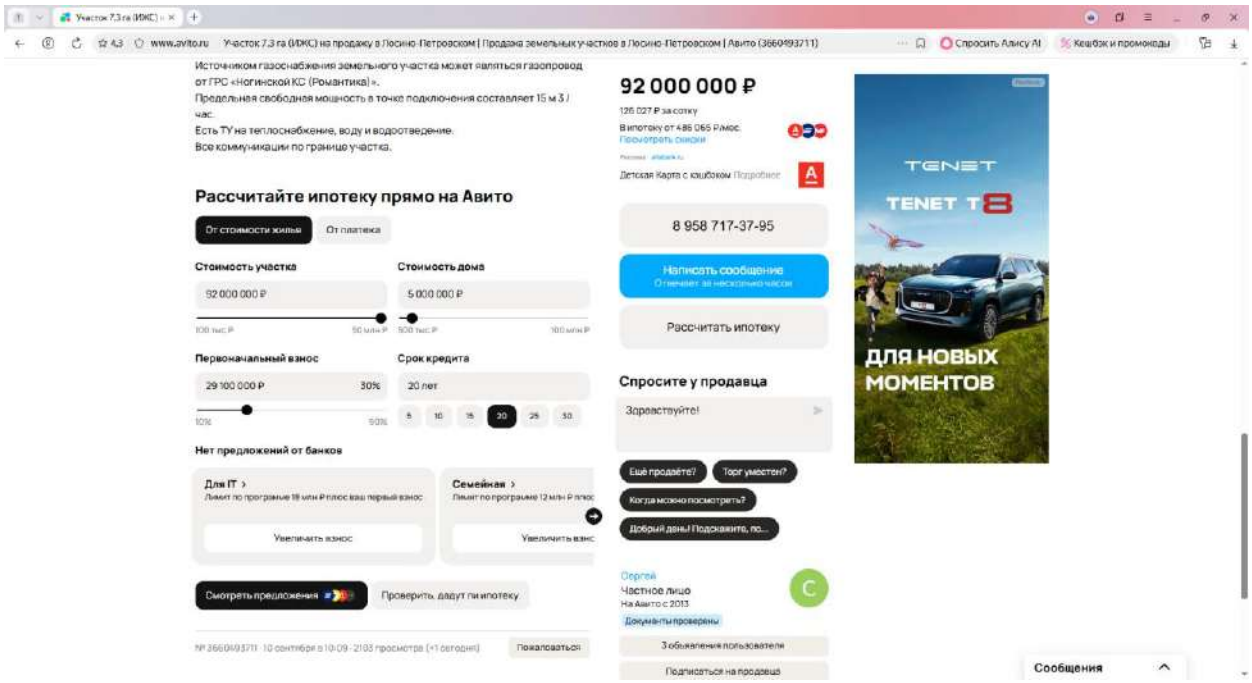
9. https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_73_ga_izhs_3660493711?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4c0hOUUtTanpxMHNYQTg0Ijt9p4BaTD8AAAA





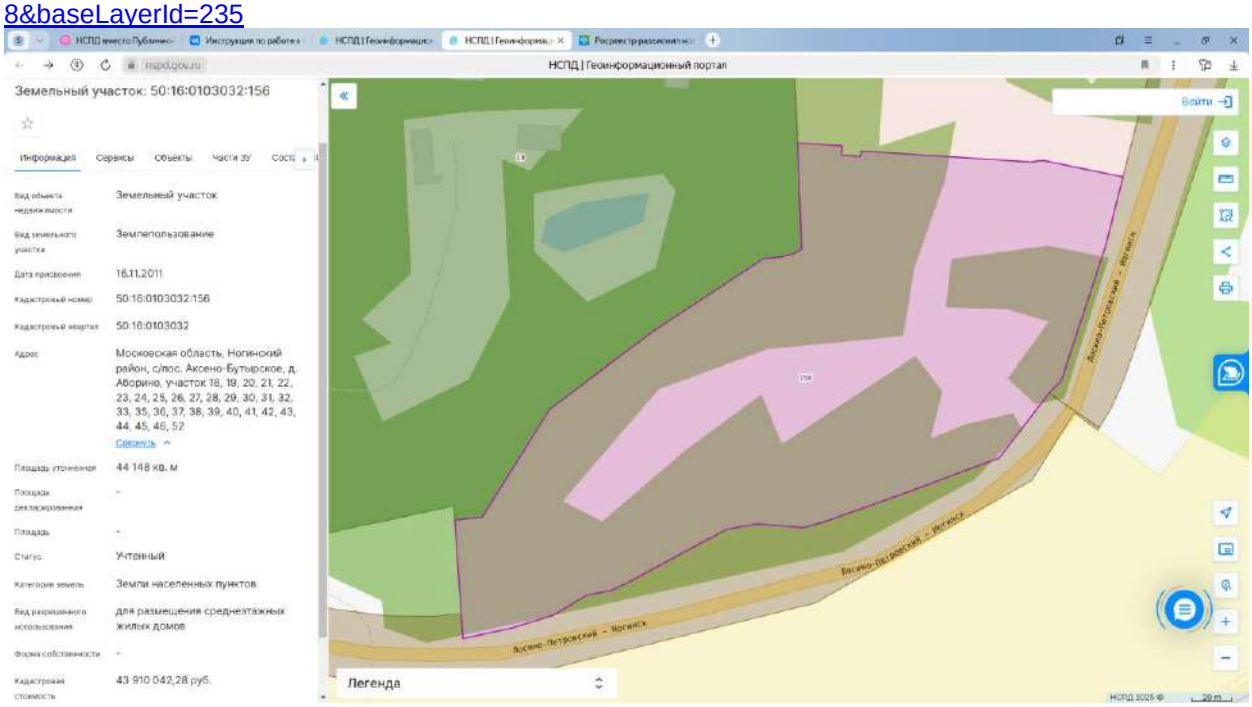
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 152 из 213



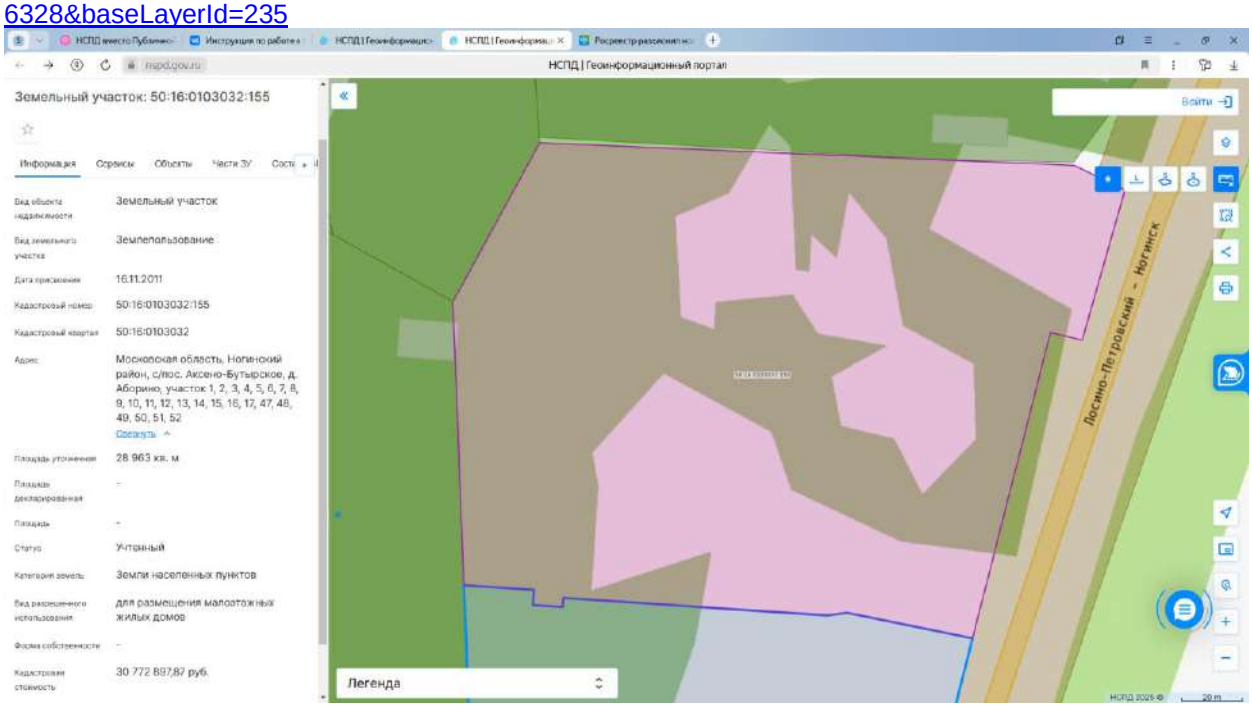


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 153 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.9996709741096&coordinate_x=4257643.183649727&coordinate_y=7528994.616681874&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

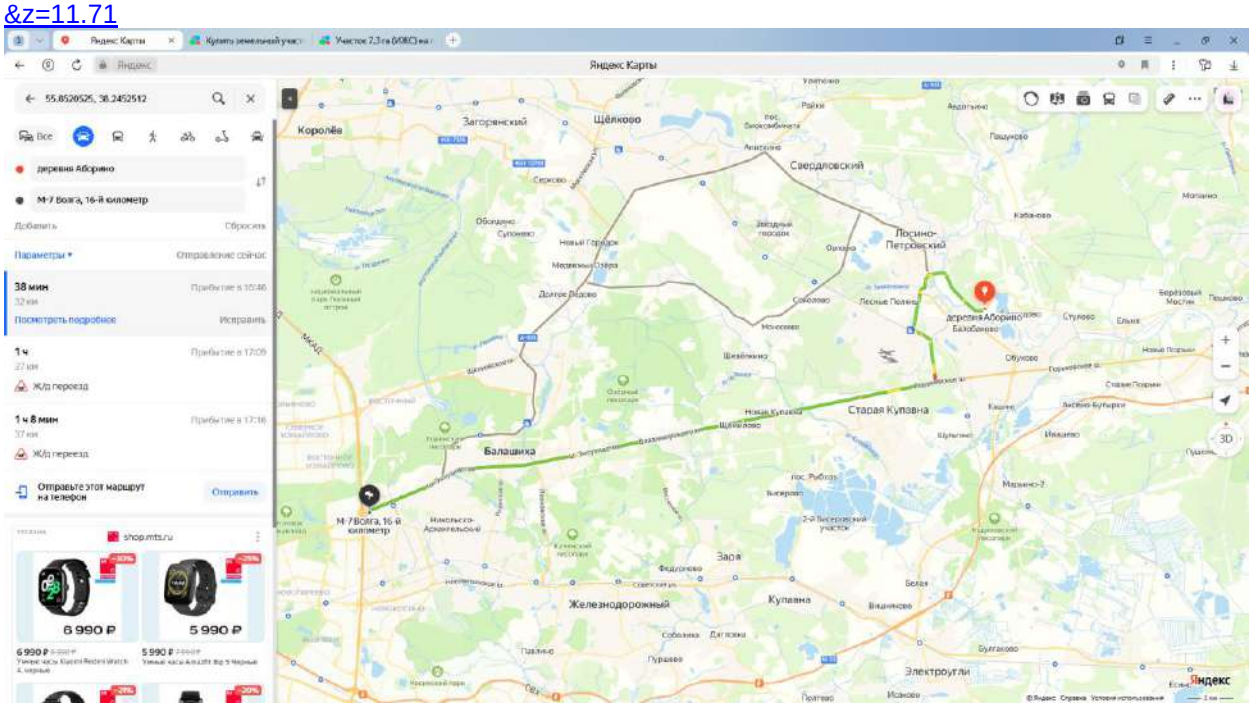


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.642776841949694&coordinate_x=4257560.837688349&coordinate_y=7529333.3220151765&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235



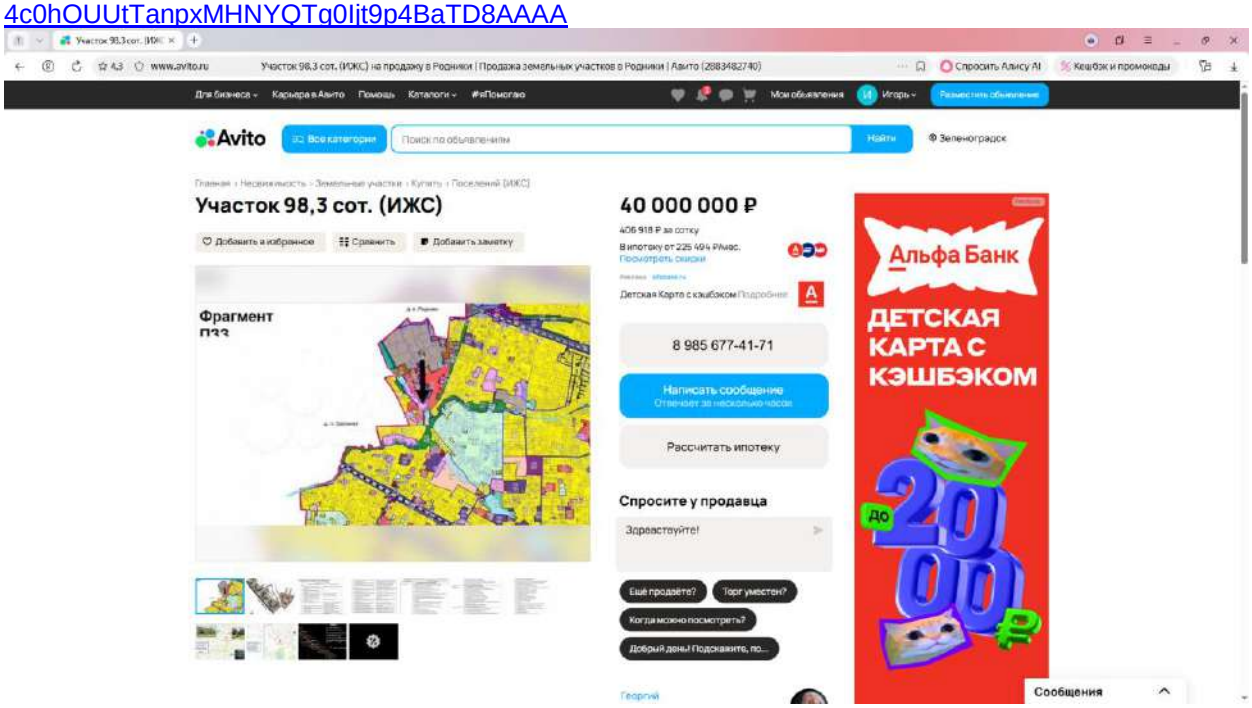
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 154 из 213

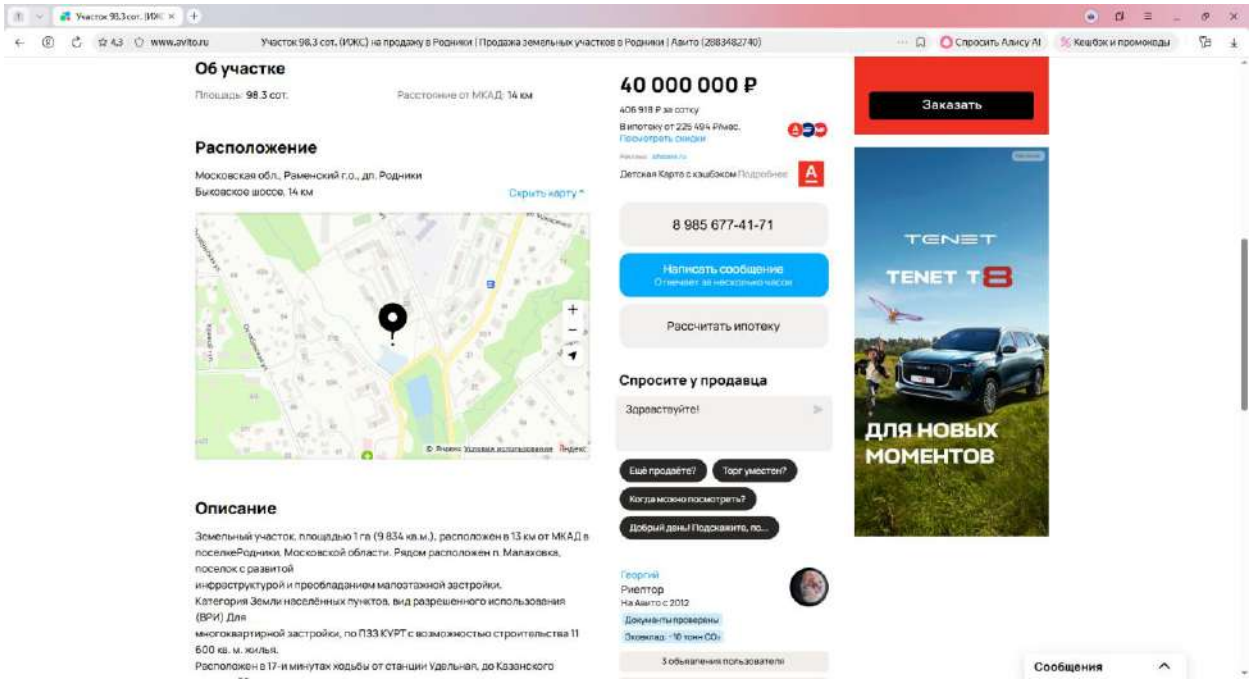
https://yandex.ru/maps/?ll=38.101779%2C55.819536&mode=routes&rtext=55.852052%2C38.245251~55.778052%2C37.846847&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.71



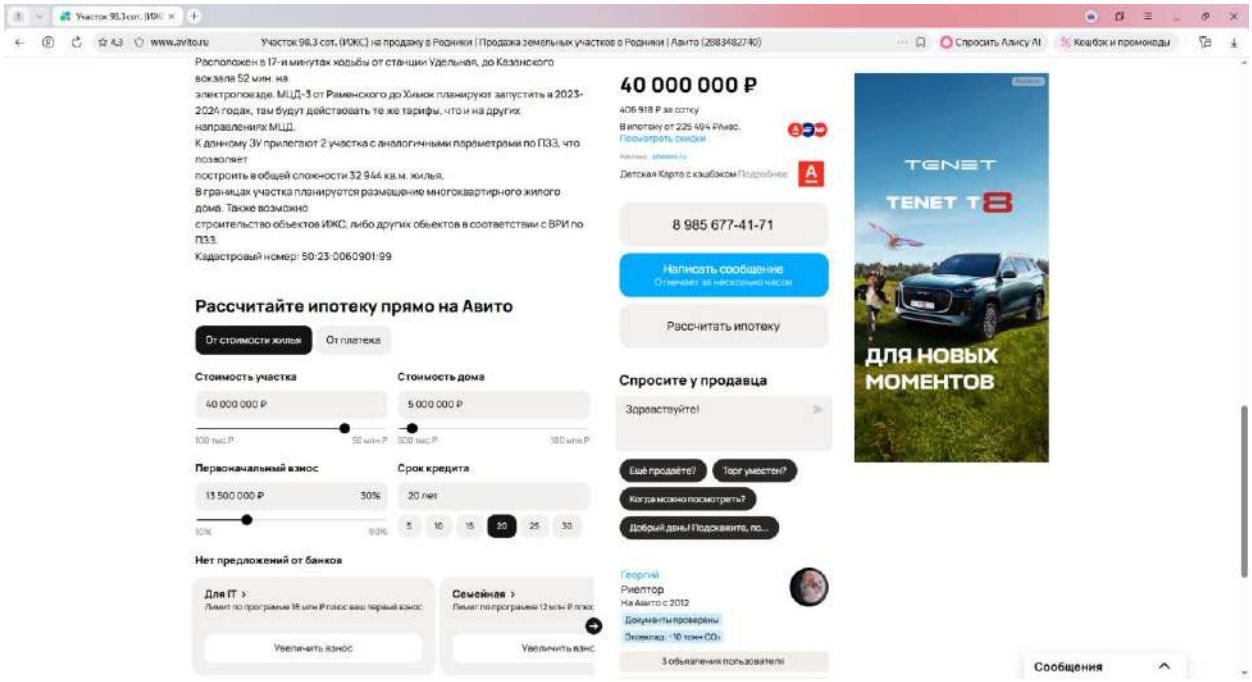
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 155 из 213

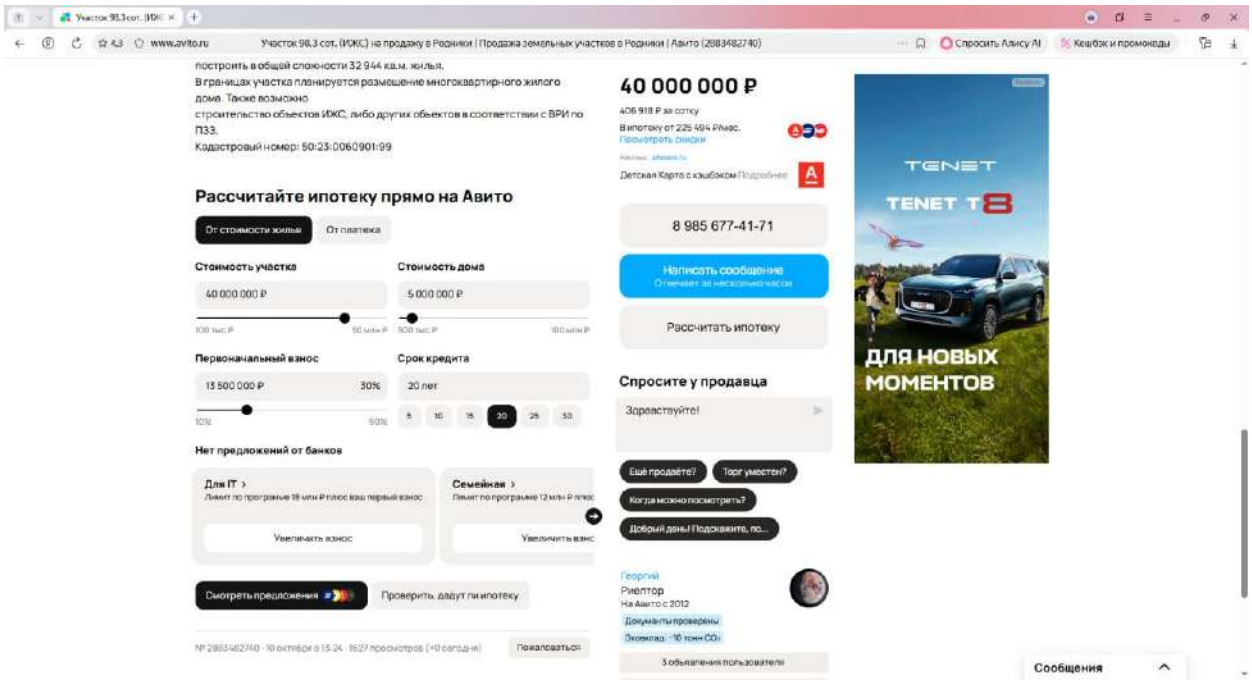
10.
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_983_sot._izhs_2883482740?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4c0hOUUtTanpxMHNYQTg0Ijt9p4BaTD8AAAA





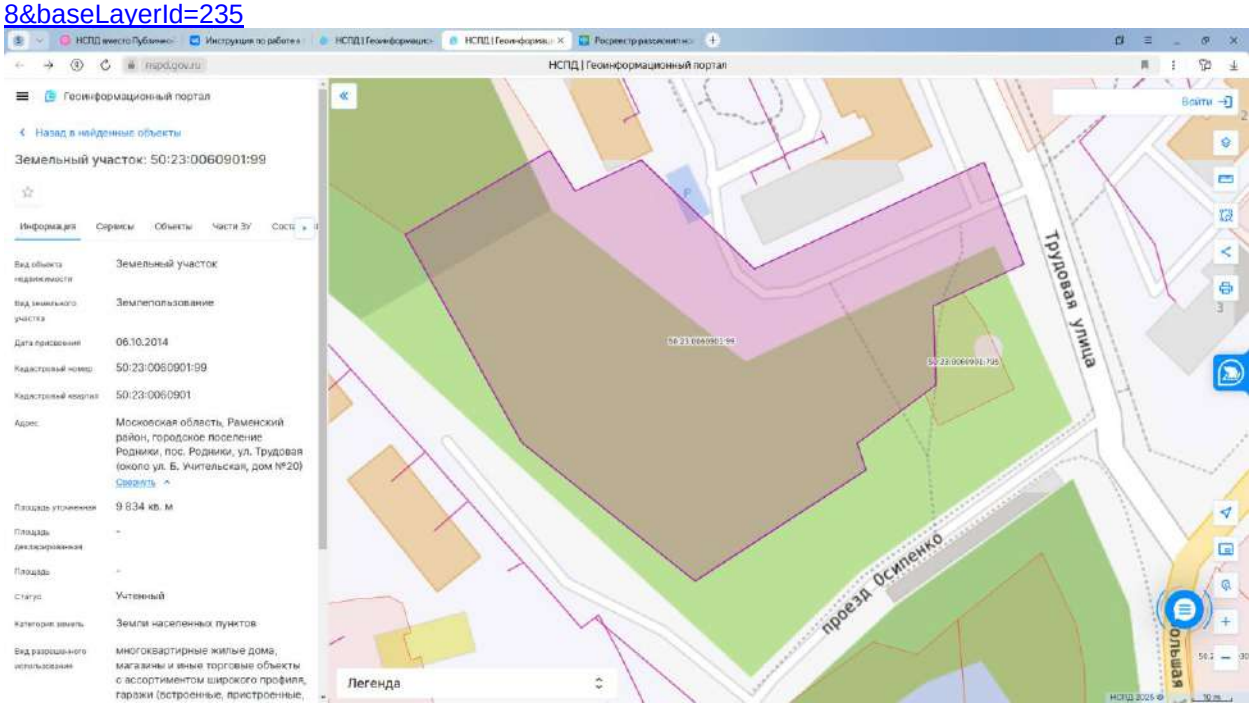
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 156 из 213

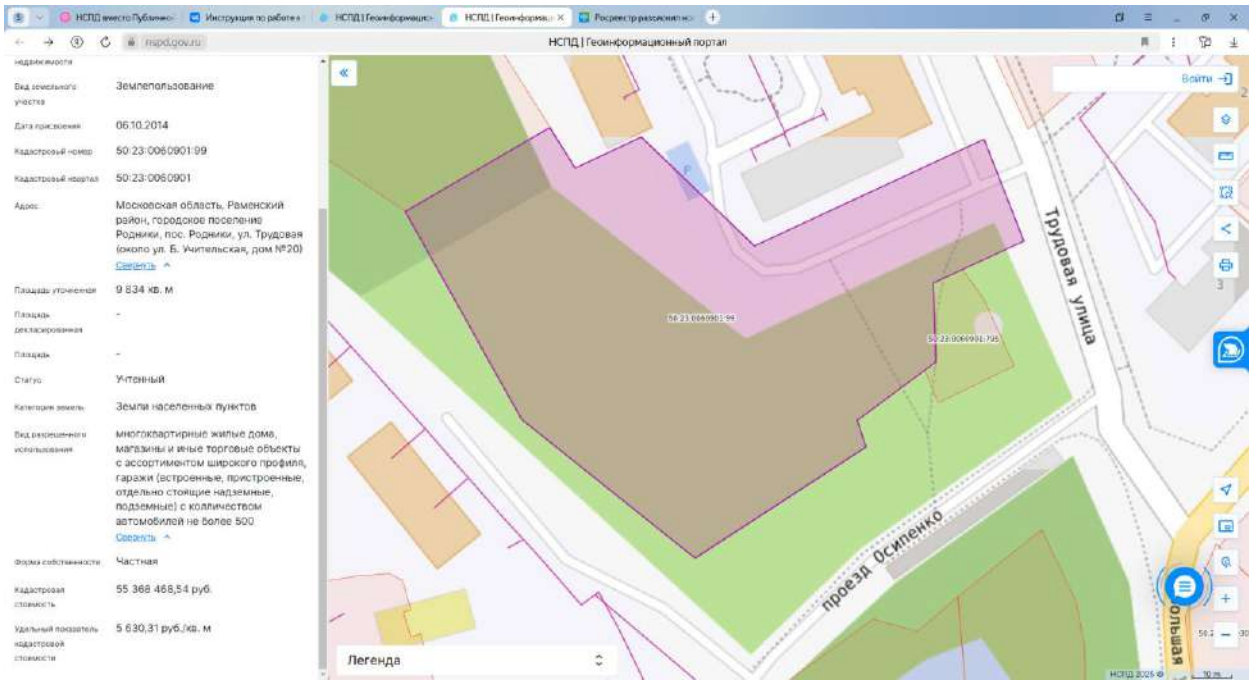




Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 157 из 213

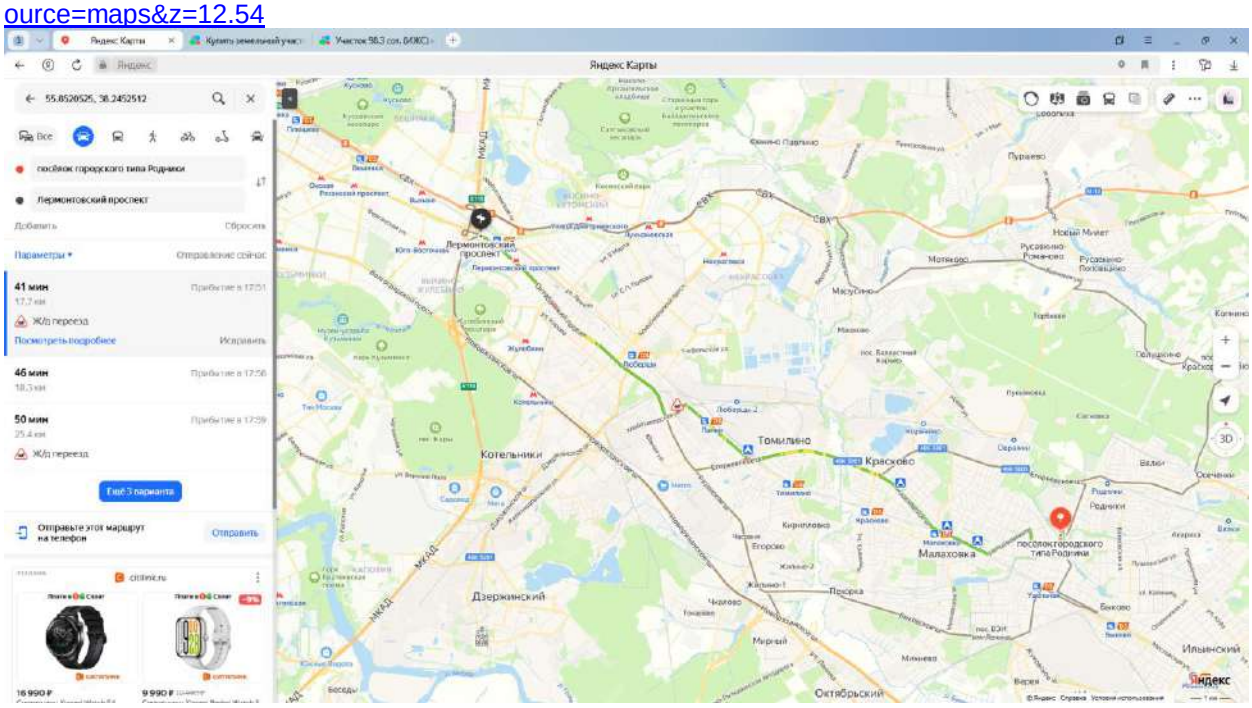
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.0432965896642&coordinate_x=4235852.602064695&coordinate_y=7488213.394076929&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235





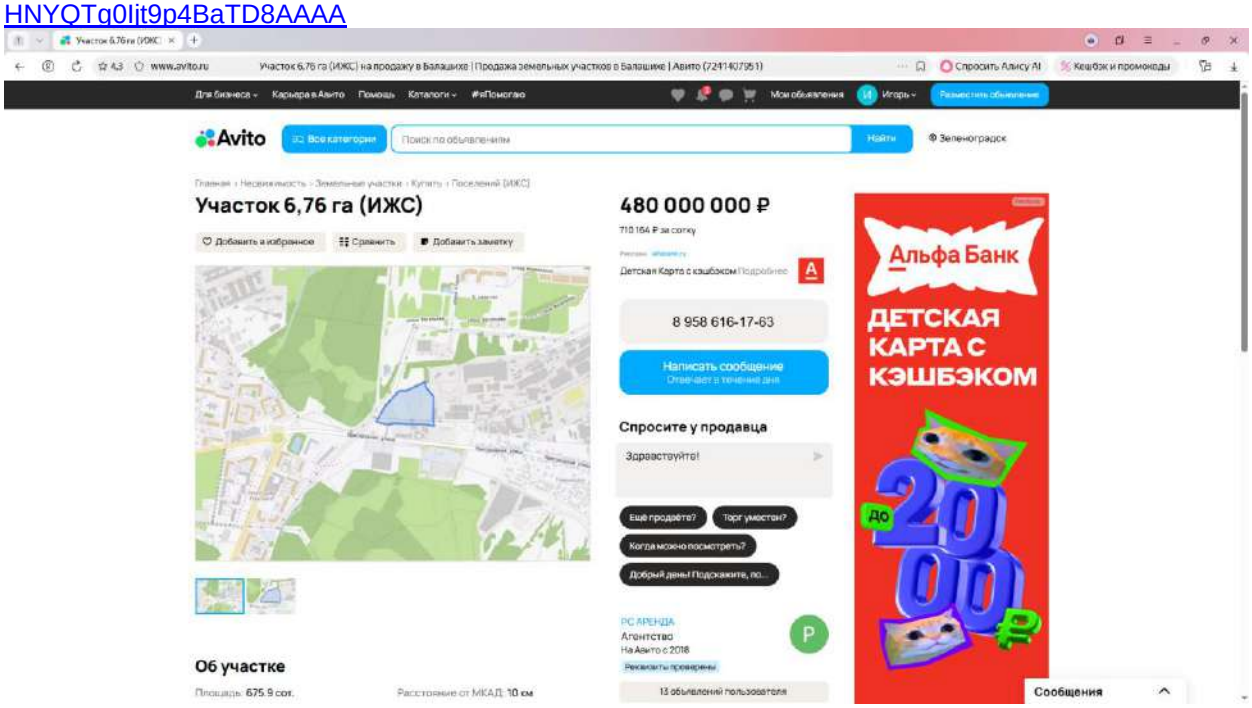
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 158 из 213

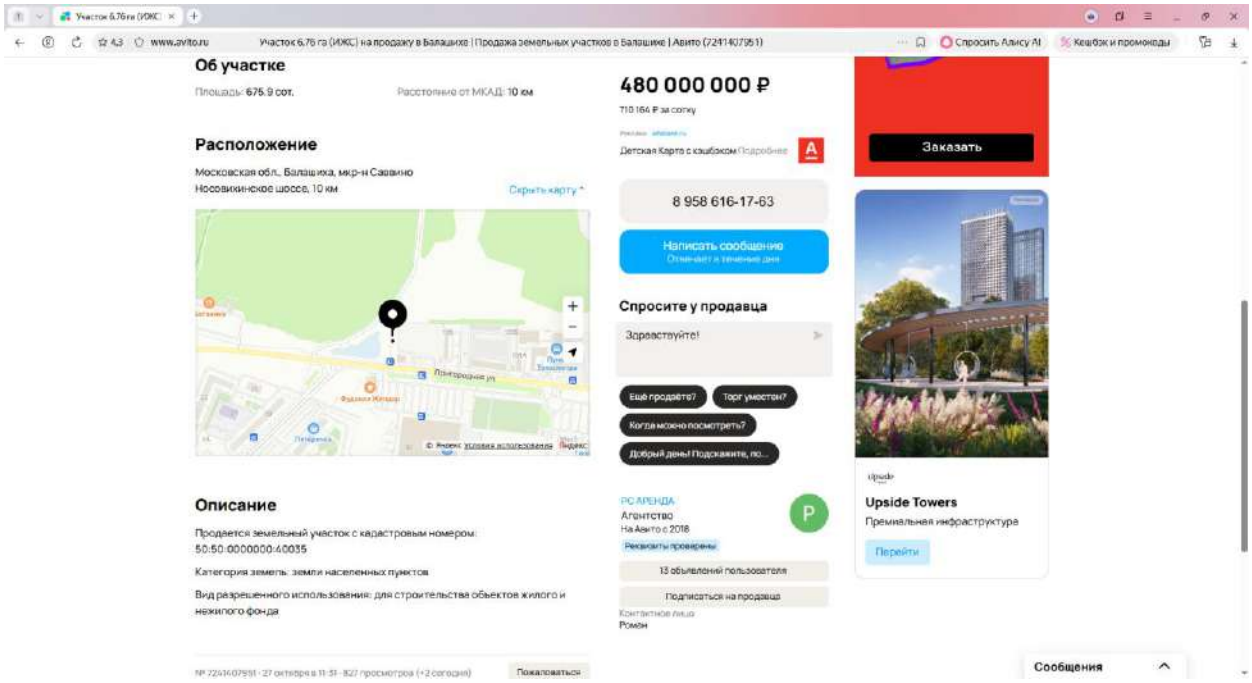
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.942228%2C55.673578&mode=routes&rtext=55.645351%2C38.050652~55.706880%2C37.839376&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.54



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 159 из 213

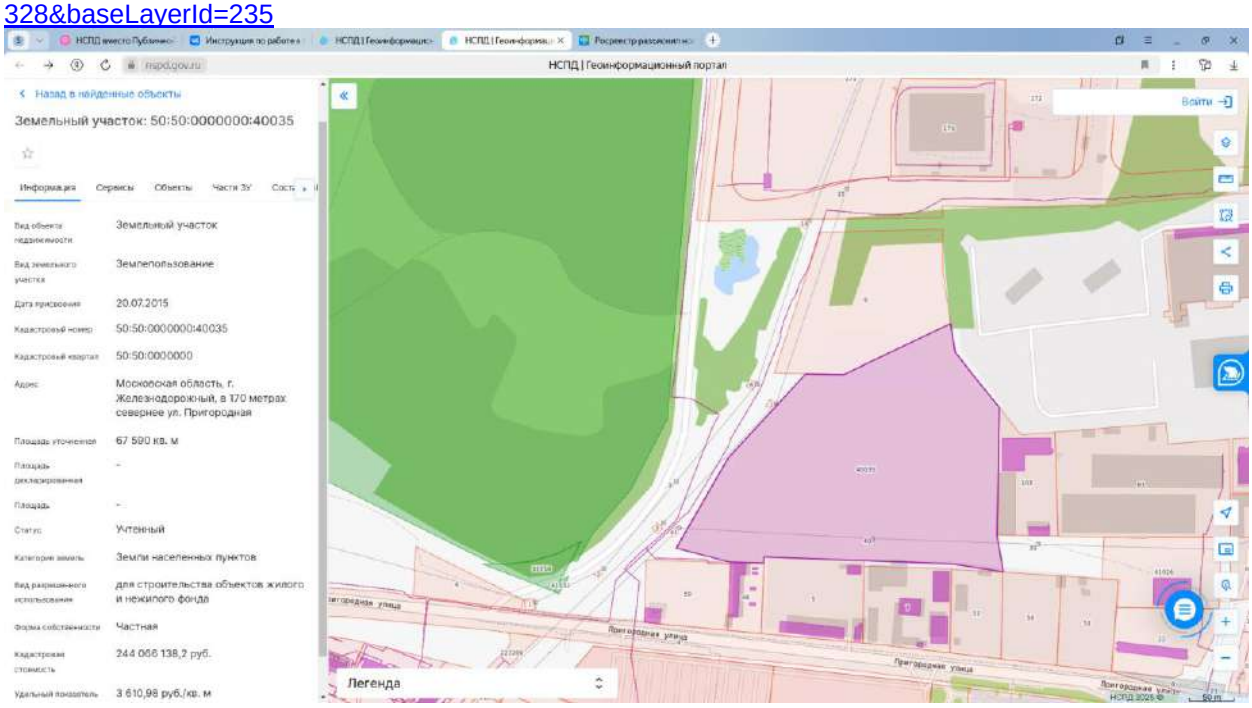
11.
https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_676_ga_izhs_7241407951?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4c0hOUUtTanpxMHNYQTg0Ijt9p4BaTD8AAAA



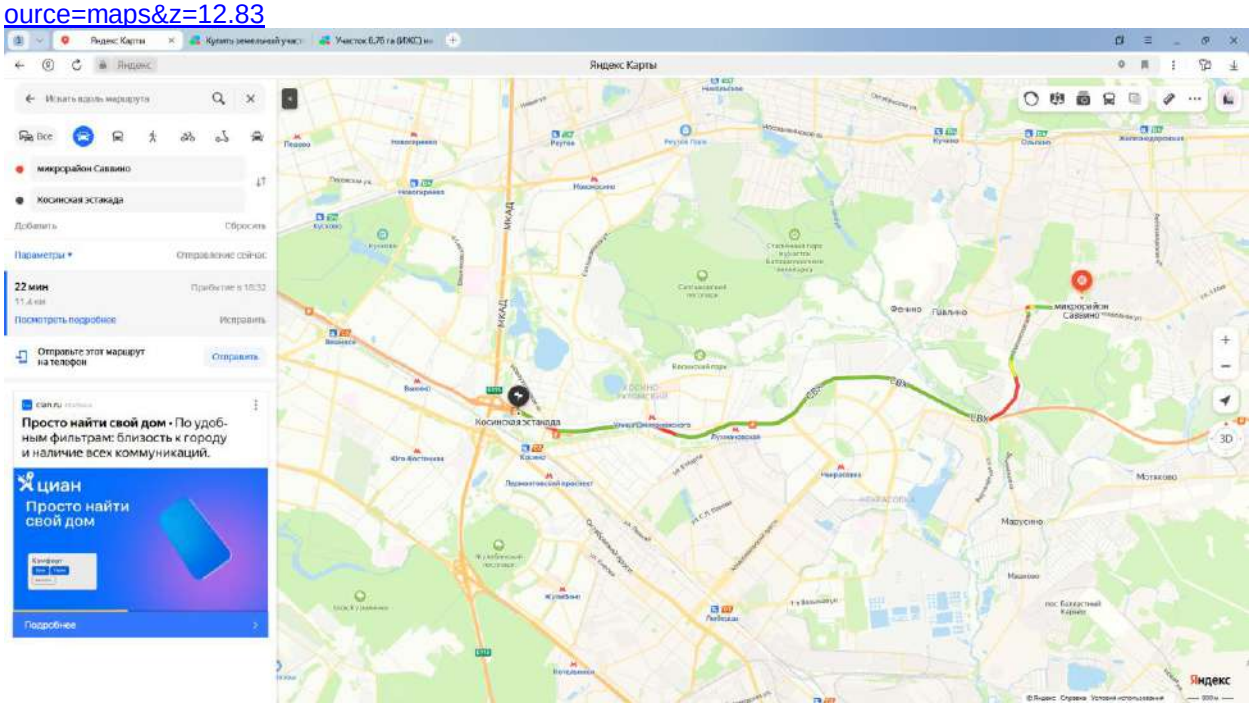


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 160 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.875726871340184&coordinate_x=4228902.783589083&coordinate_y=7504574.557708135&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

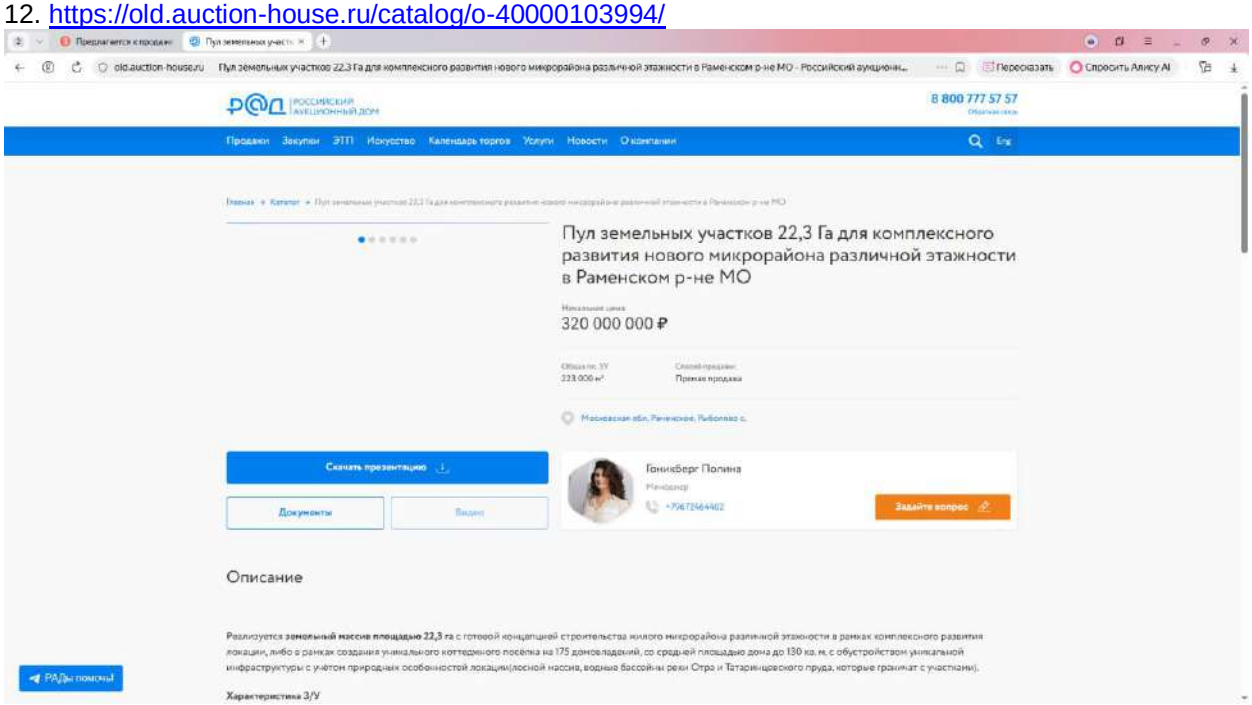


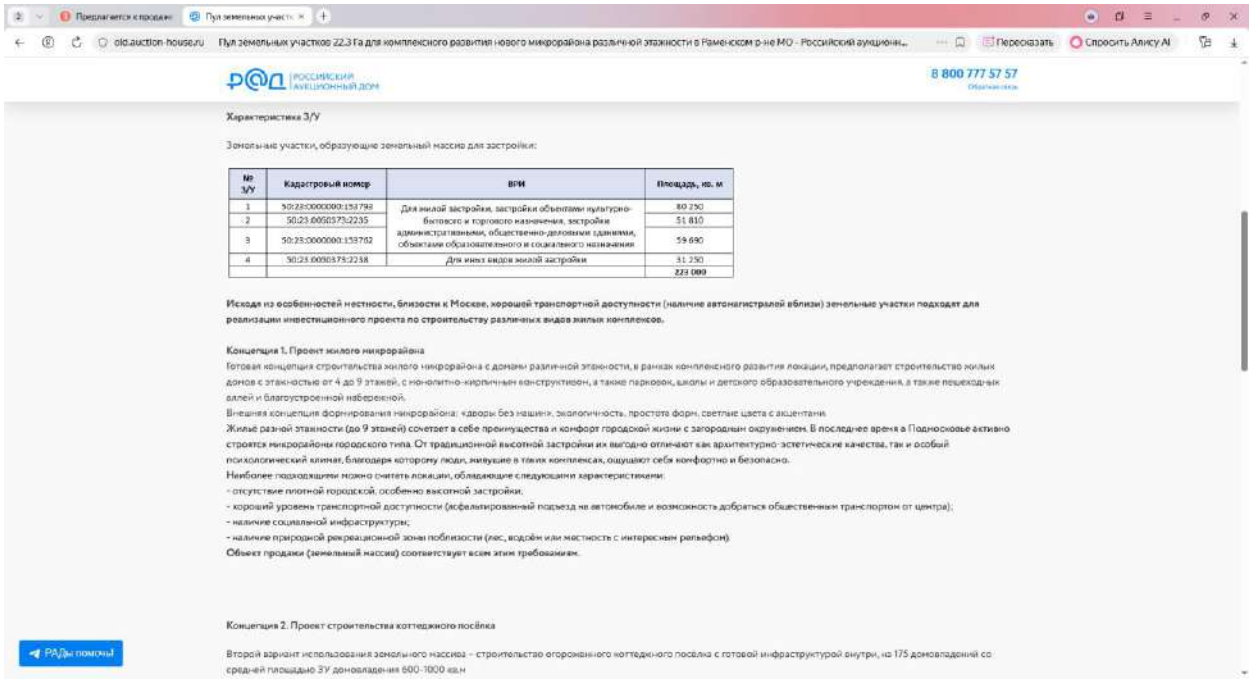
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.924682%2C55.714647&mode=routes&rtext=55.727978%2C37.990364~55.711086%2C37.844224&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.83



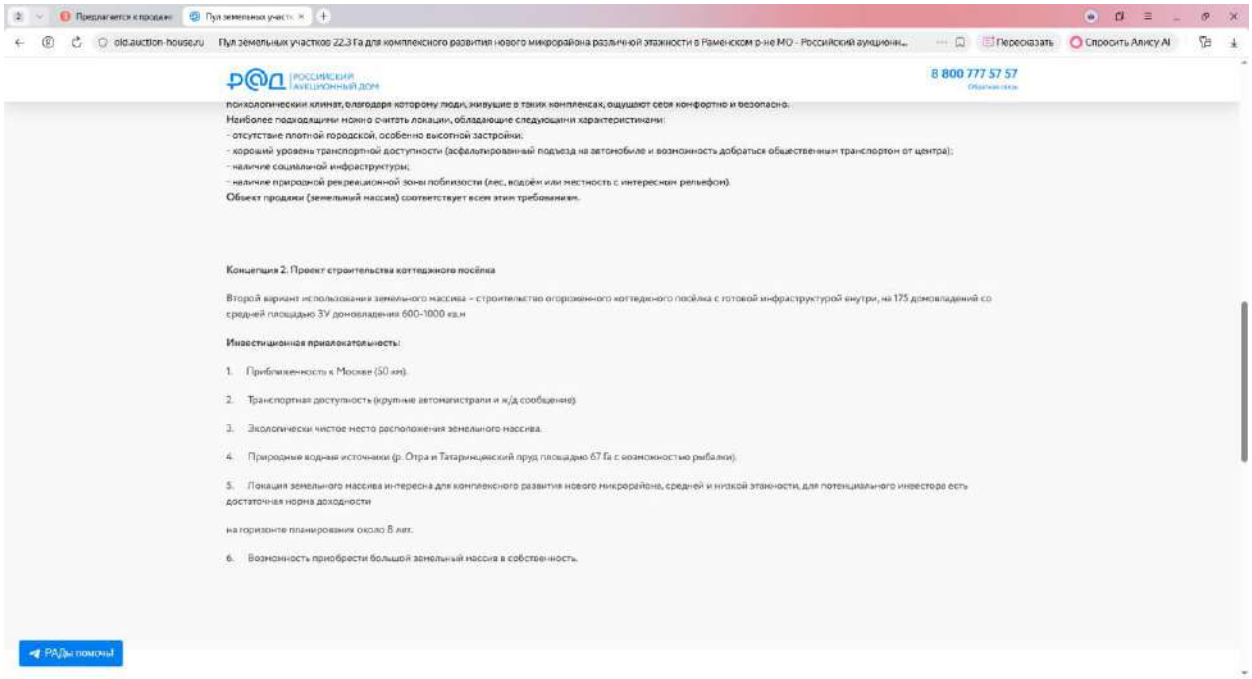
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 161 из 213

12. https://old.auction-house.ru/catalog/o-40000103994/

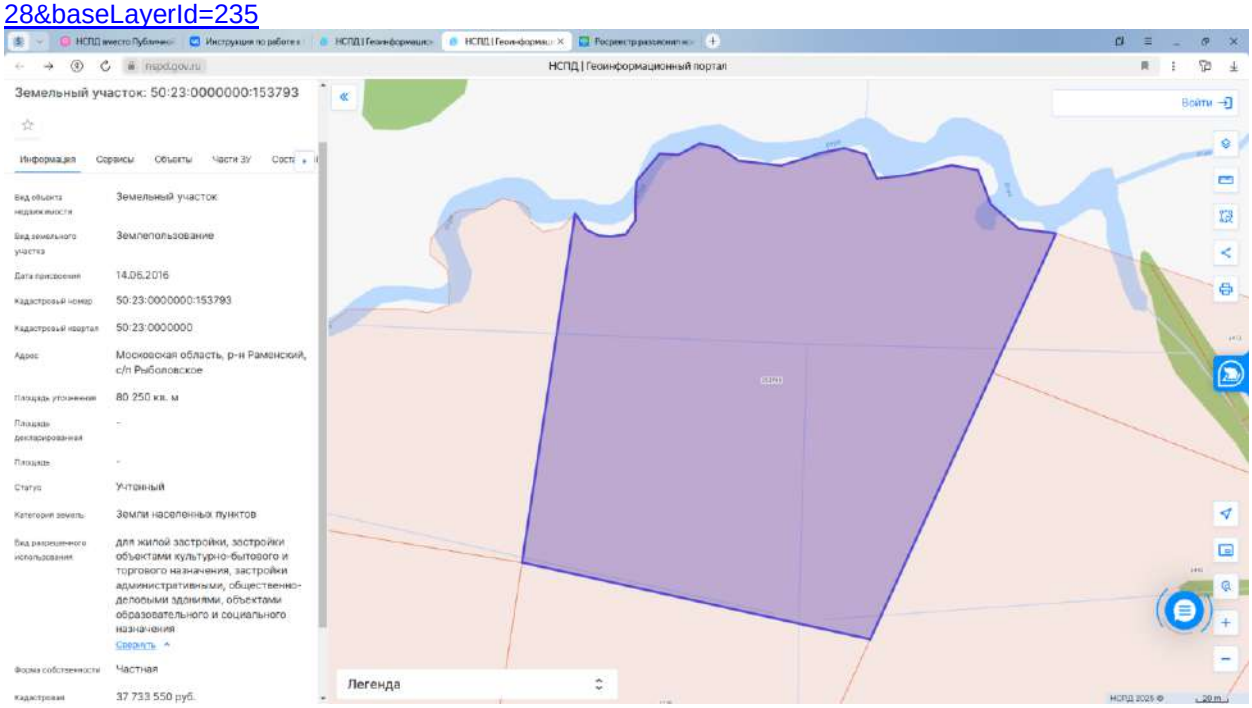




Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 162 из 213

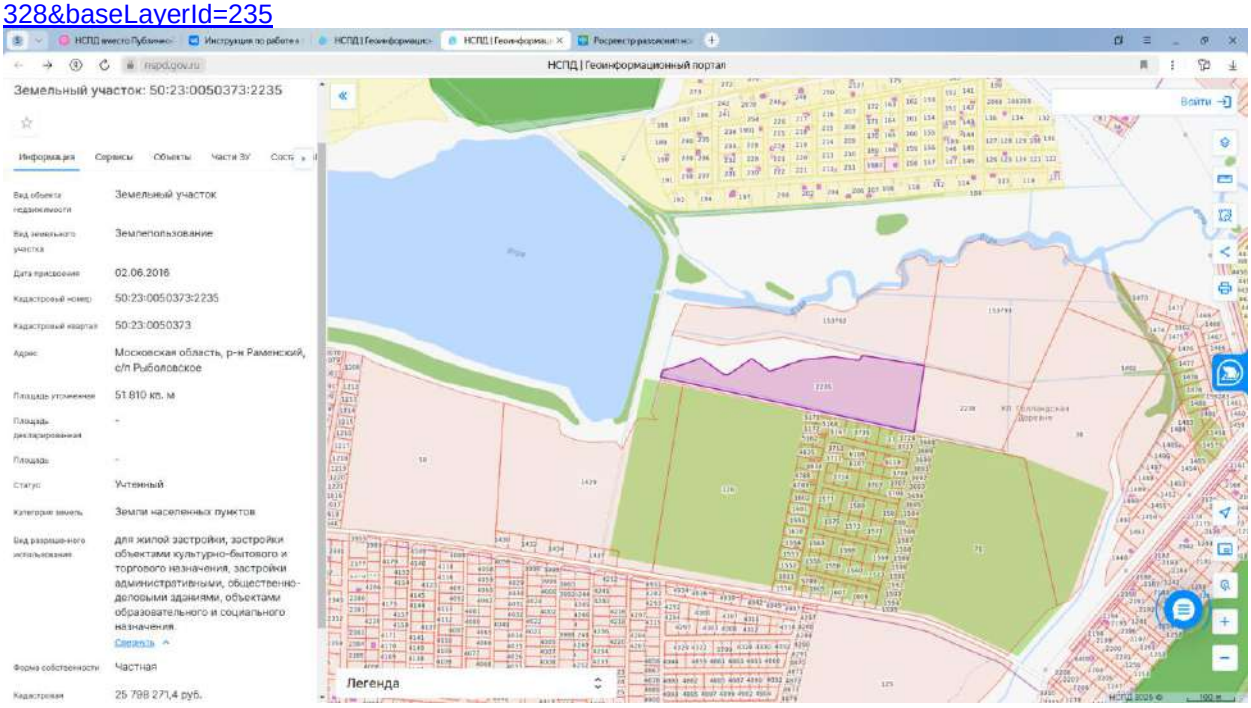


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.66400679315673&coordinate_x=4267444.180036434&coordinate_y=7430683.011310426&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

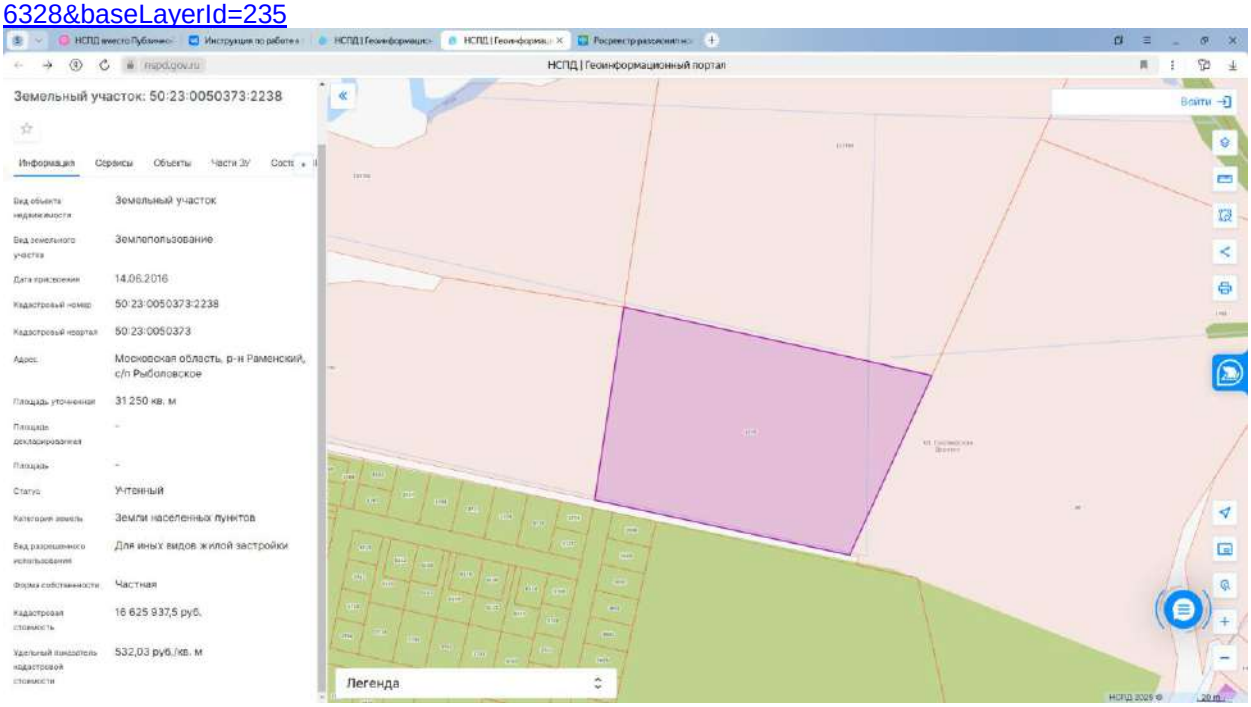


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00, 07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 163 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.273015058088182&coordinate_x=4266539.252966872&coordinate_y=7430325.626621139&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

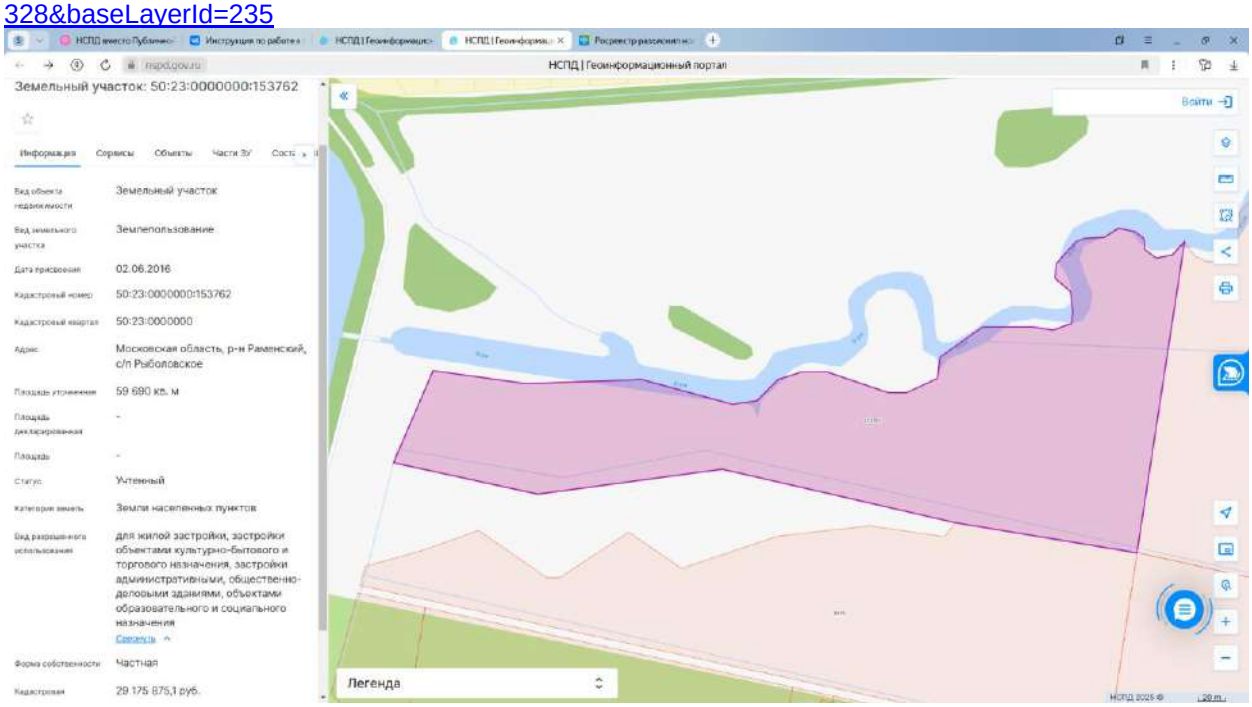


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.486745356115115&coordinate_x=4267349.3234964805&coordinate_y=7430374.972946936&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

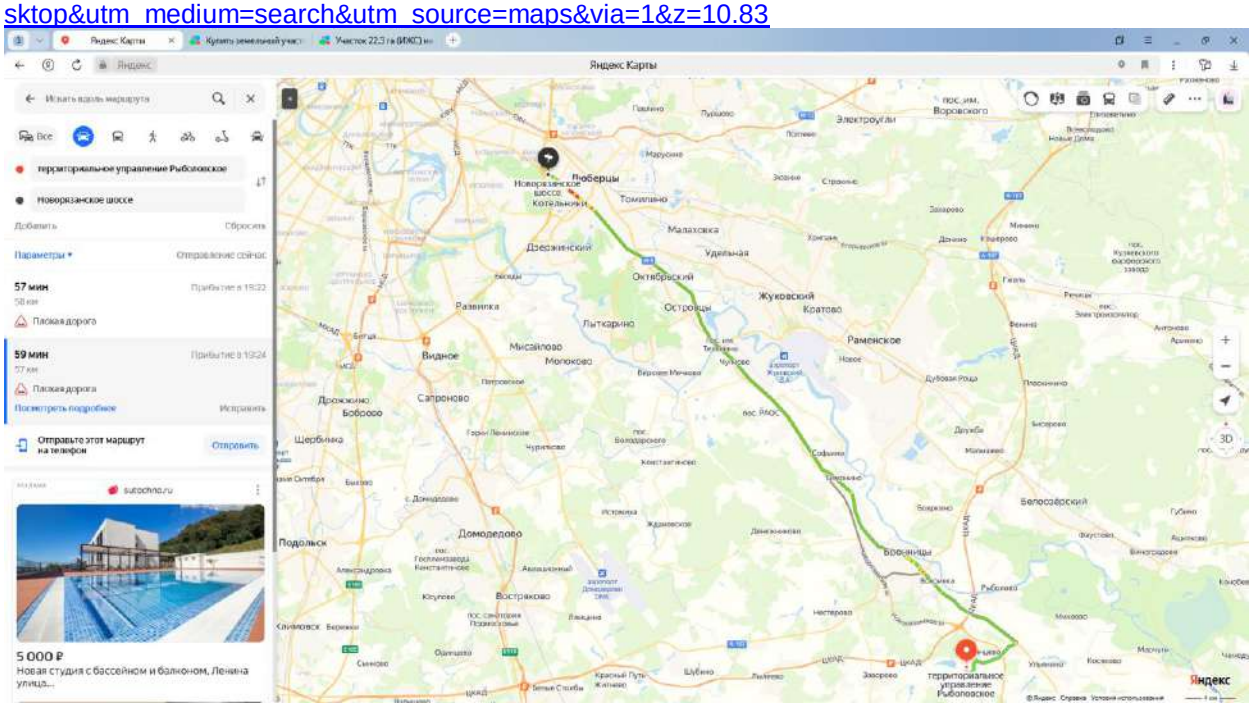


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 164 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.498189739344816&coordinate_x=4266679.885943807&coordinate_y=7430695.744008774&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328&baseLayerId=235

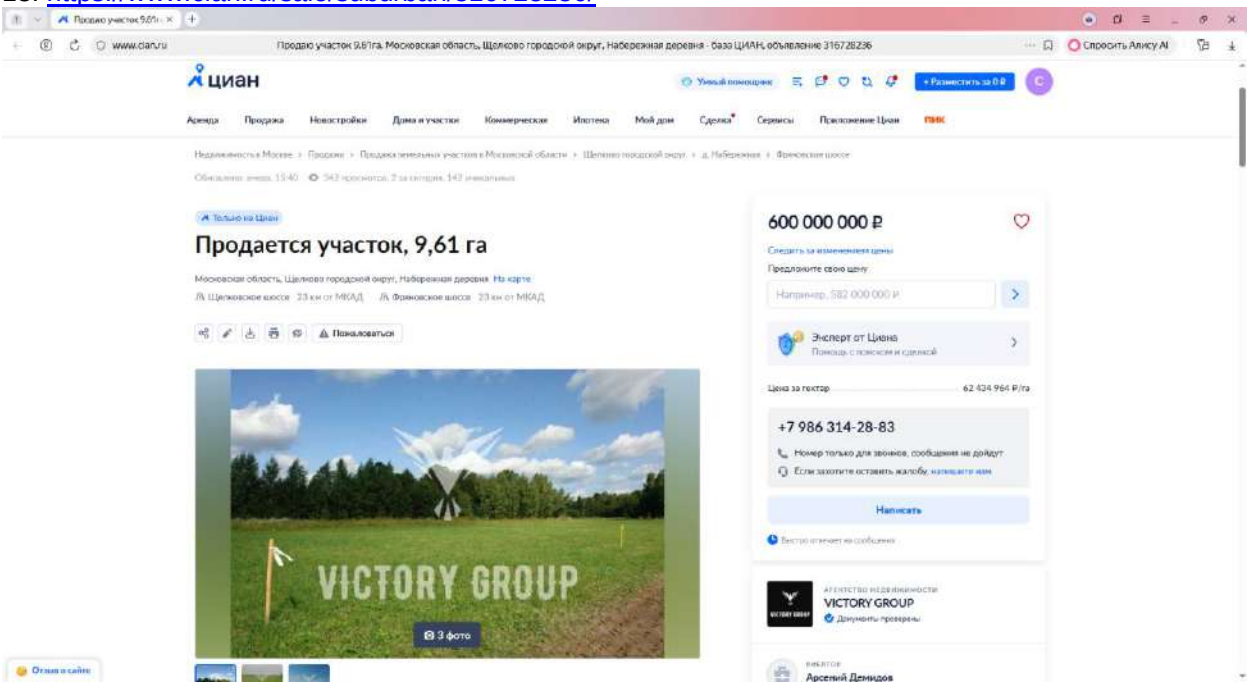


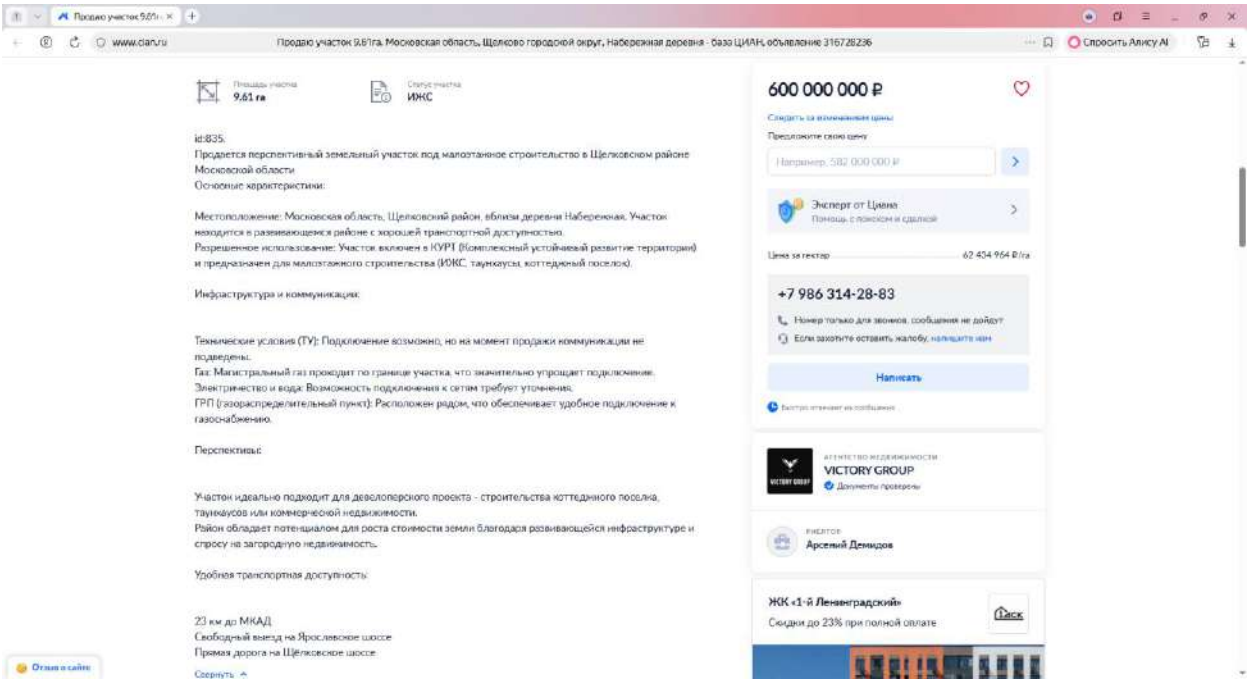
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.092229%2C55.534491&mode=routes&rtext=55.352894%2C38.334927~55.684503%2C37.837189~55.684694%2C37.837286&rtn=1&rtt=auto&ruri=~~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&via=1&z=10.83



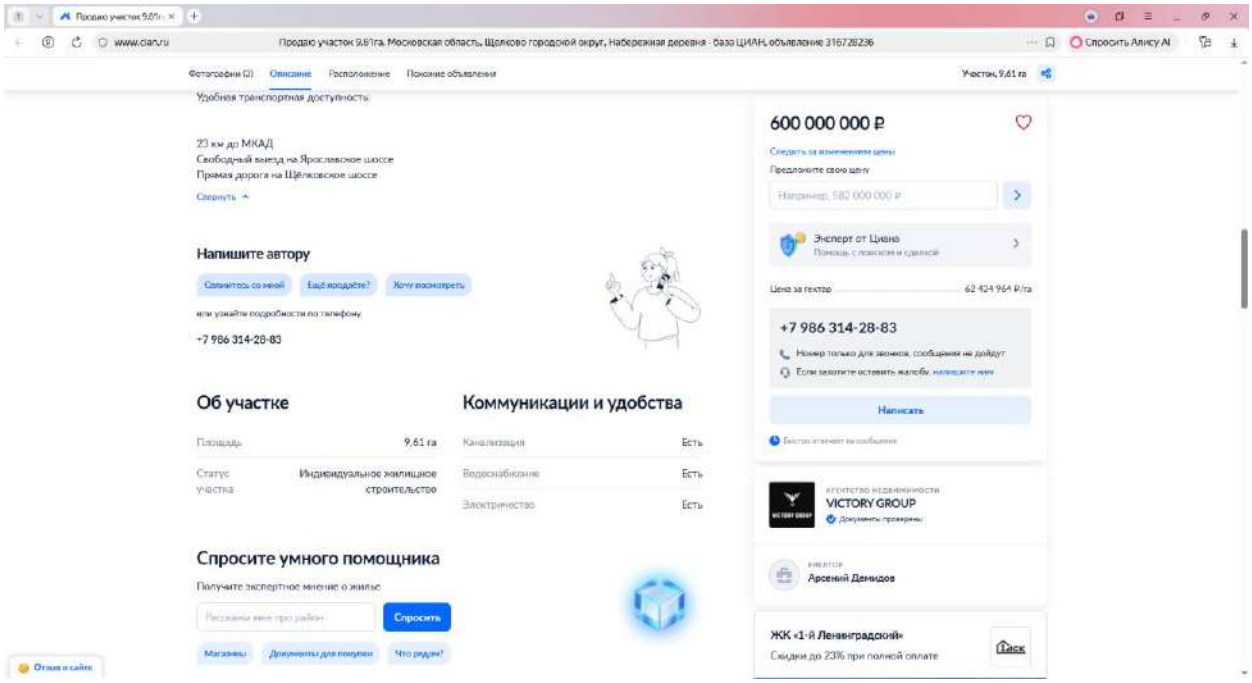
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 165 из 213

13. https://www.cian.ru/sale/suburban/316728236/

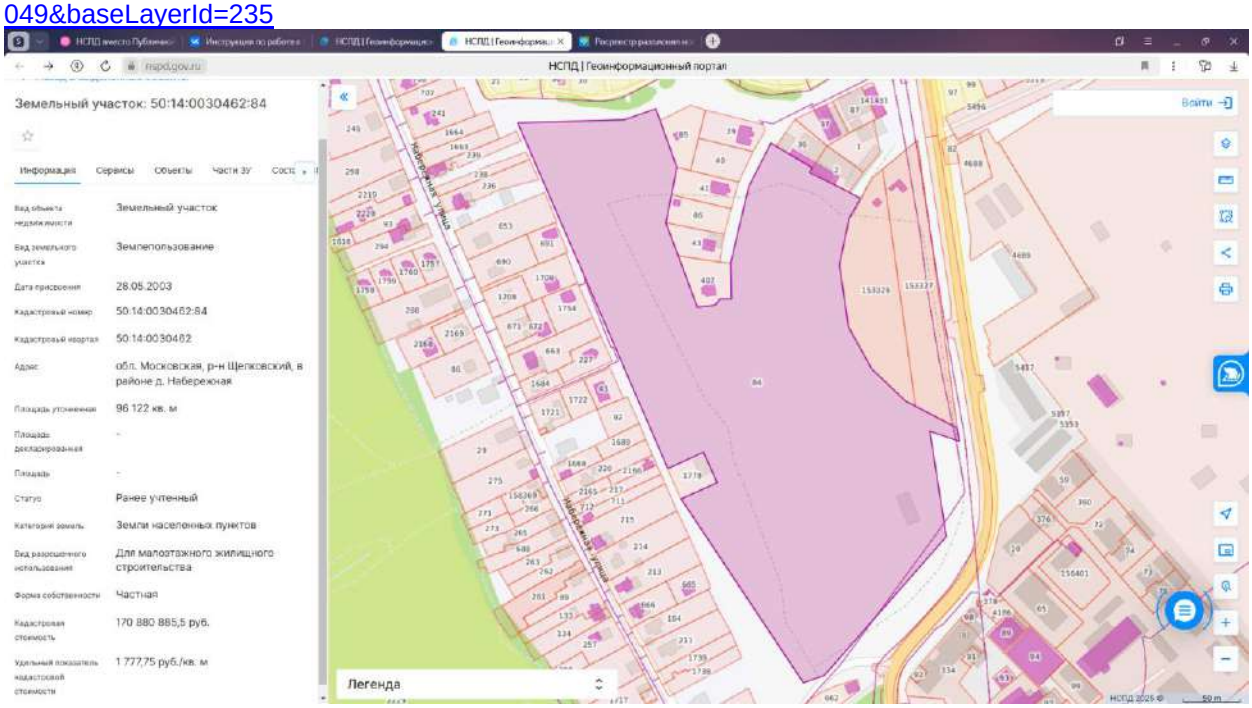




Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 166 из 213

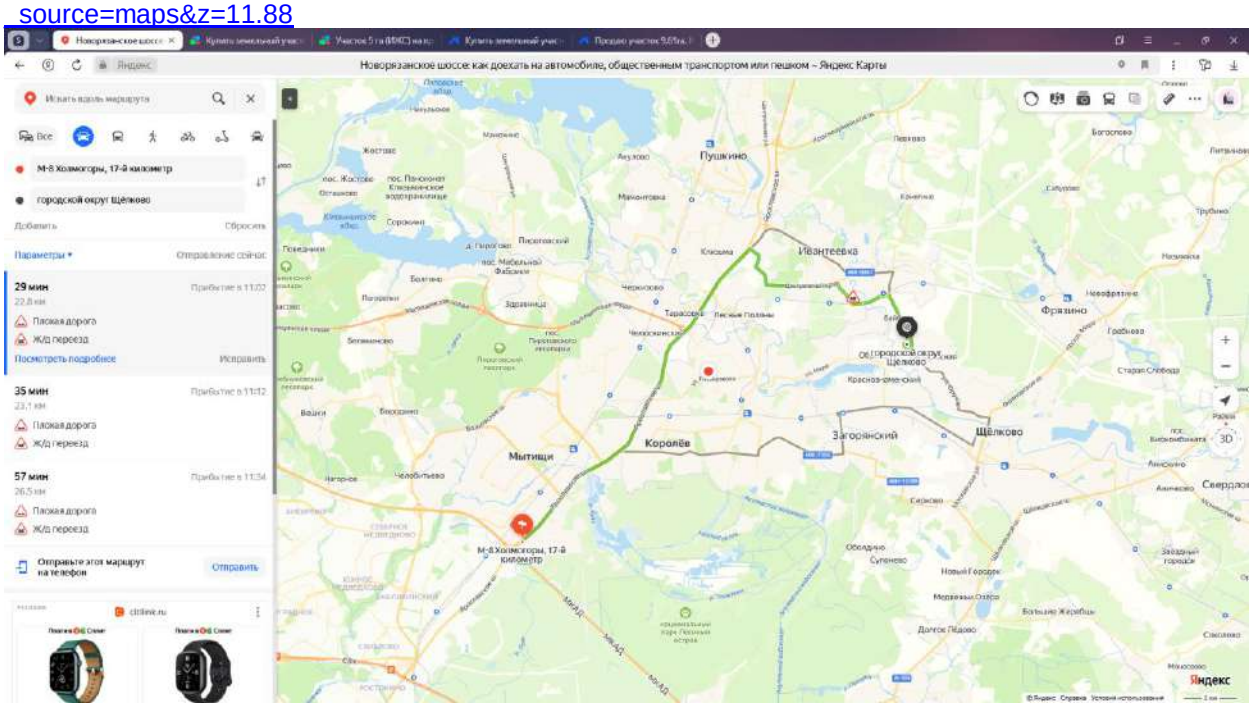


https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.988785506399132&coordinate_x=4224893.815248171&coordinate_y=7548332.495729215&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235



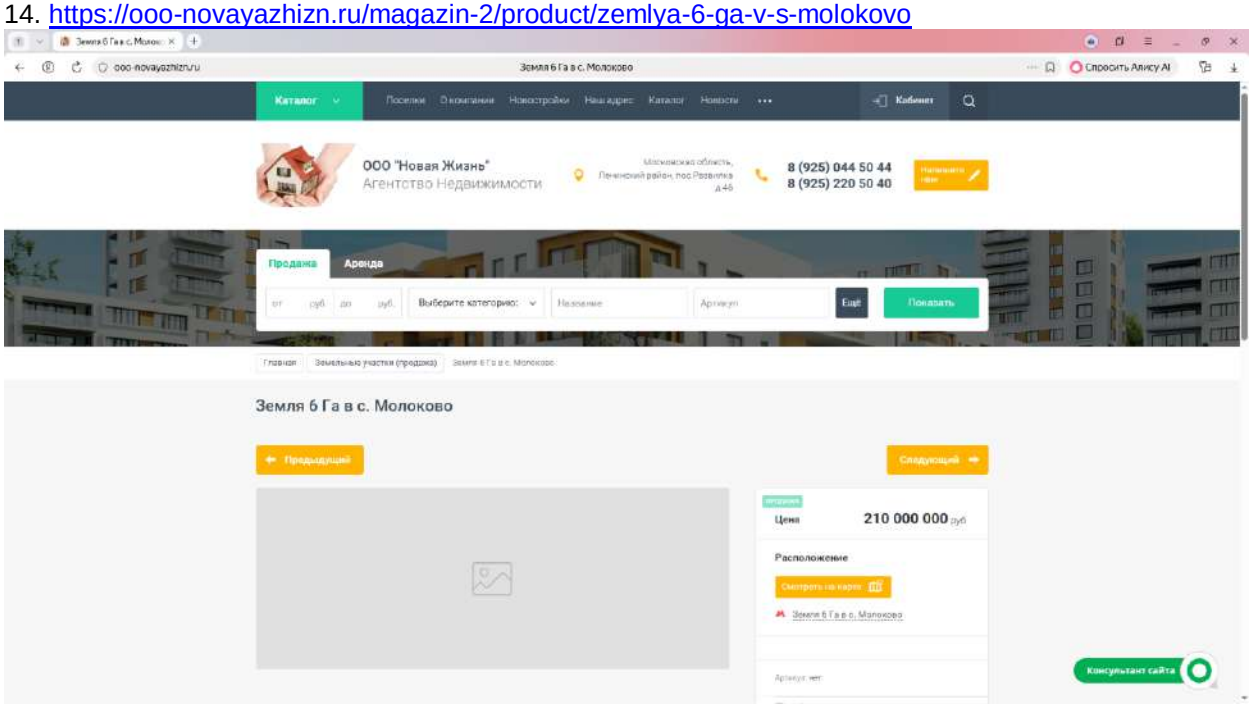
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 167 из 213

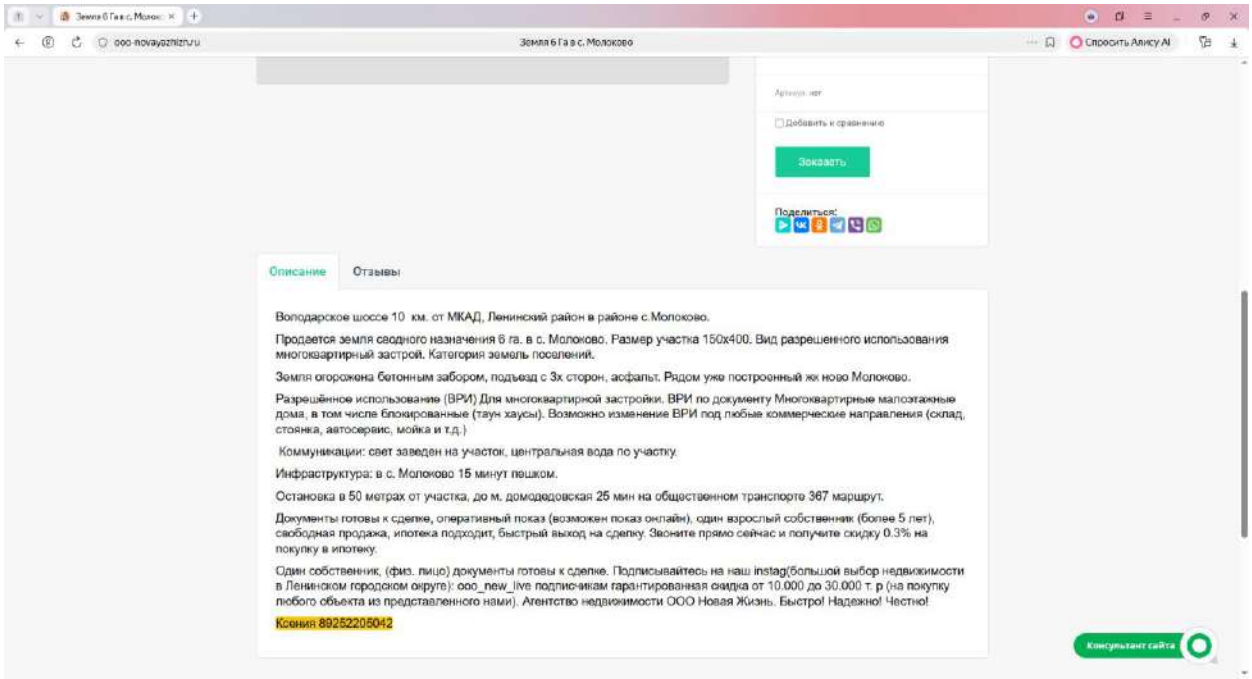
https://yandex.ru/maps/20728/korolev/?ll=37.869894%2C55.931611&mode=routes&rtext=55.885406%2C37.731851~55.949055%2C37.952217&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.88



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 168 из 213

14. https://ooo-novayazhizn.ru/magazin-2/product/zemlya-6-ga-v-s-molokovo



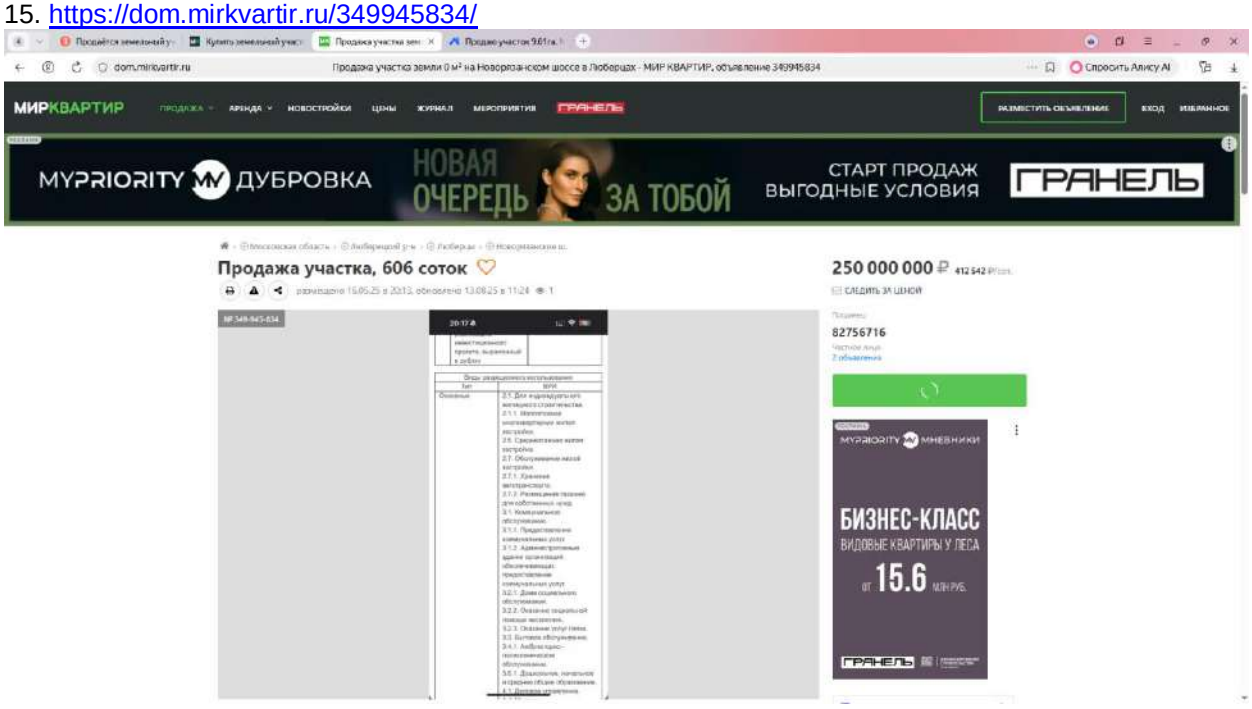


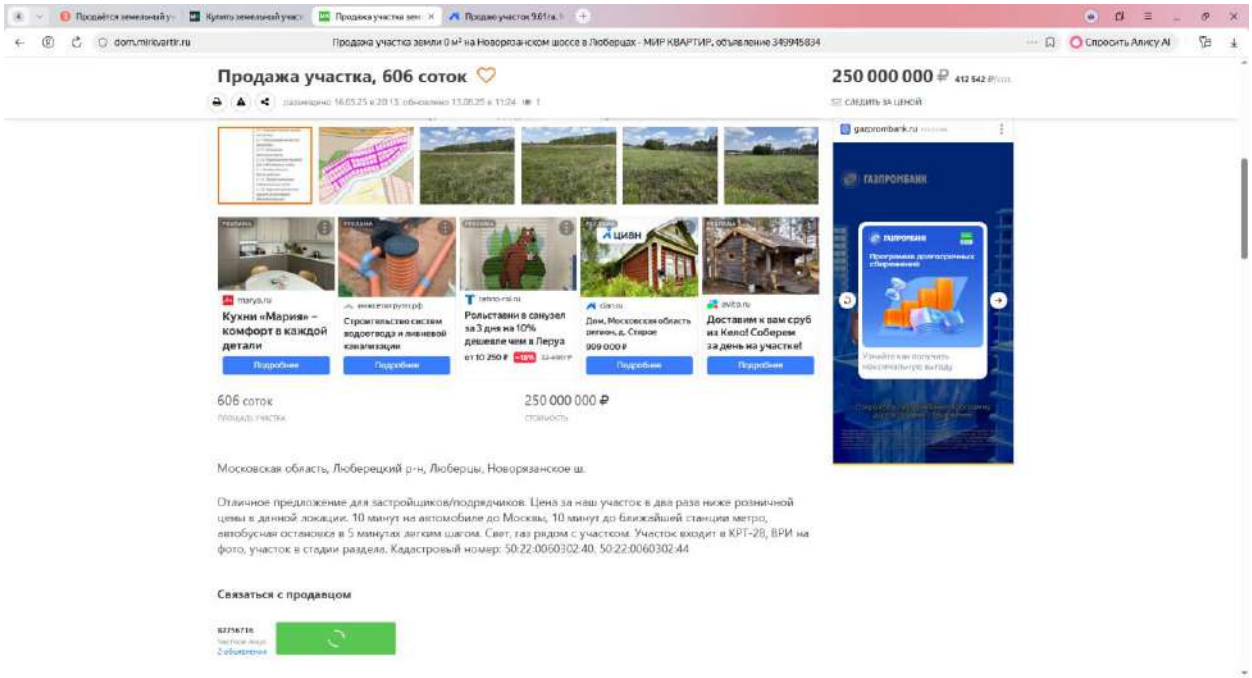
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 169 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.396389856065568&coordinate_x=4212619.168632642&coordinate_y=7472012.597907238&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36328%2C36048%2C36049&baseLayerId=235

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 170 из 213

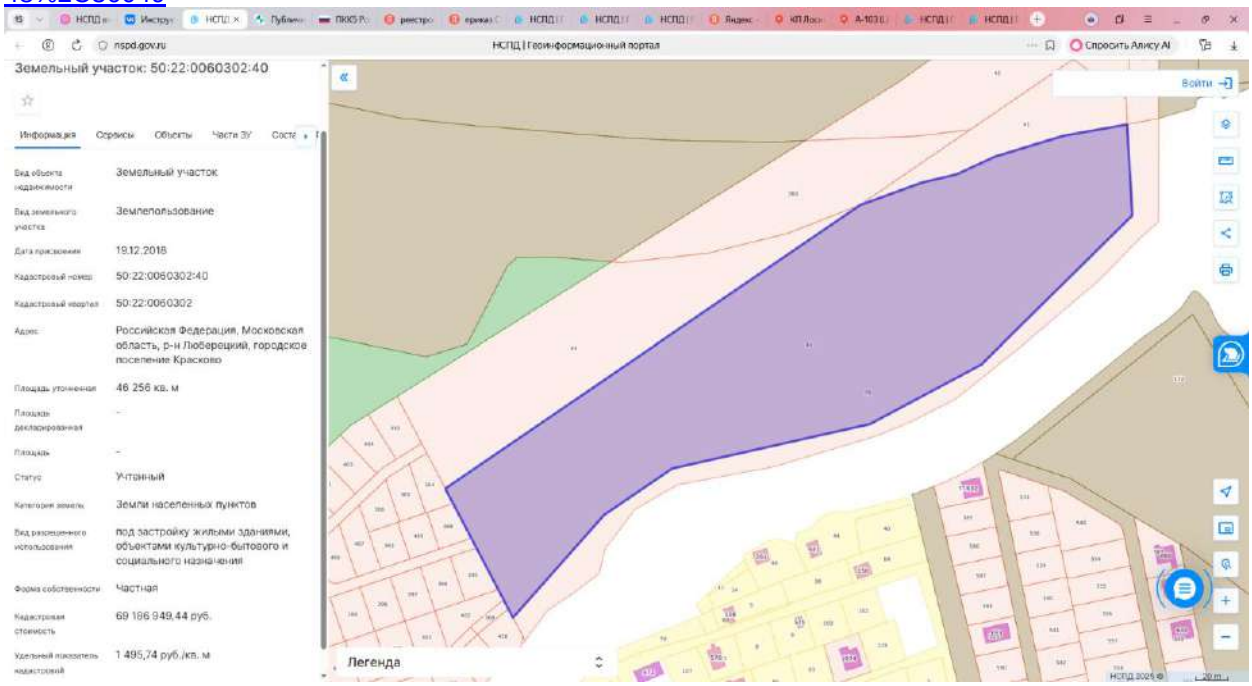
15. https://dom.mirkvartir.ru/349945834/





Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 171 из 213

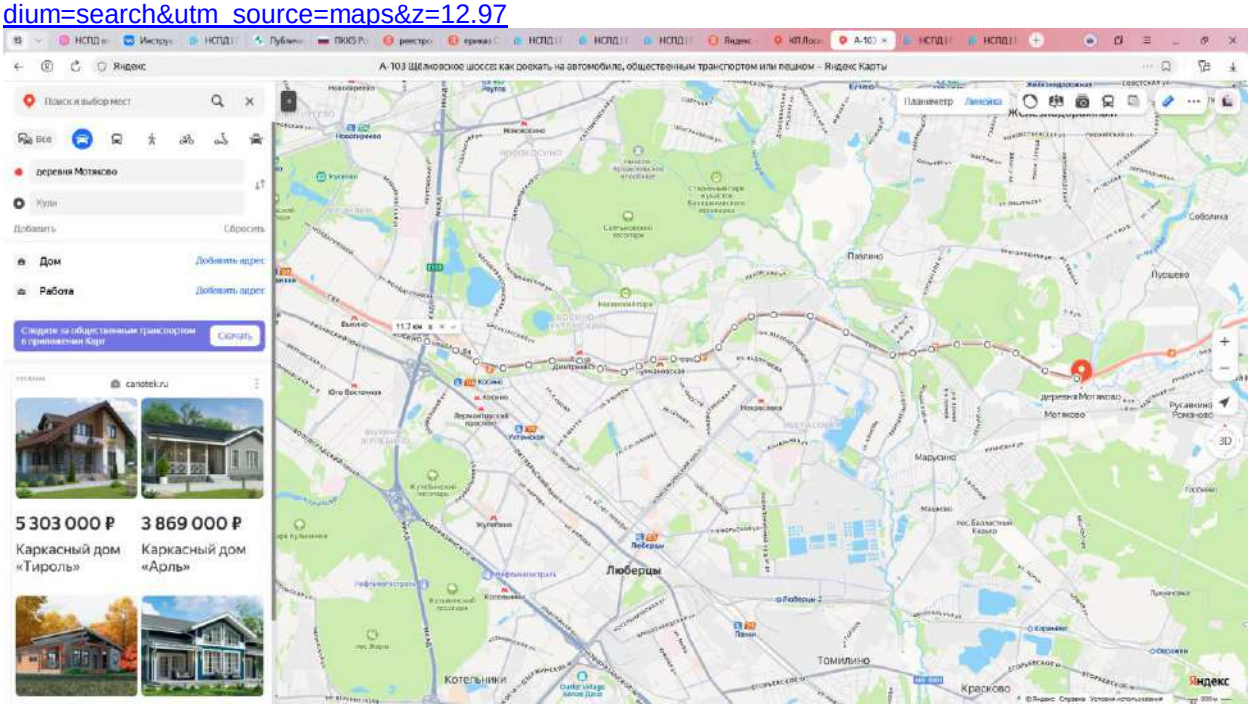
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.68534423422399&coordinate_x=4231676.231548093&coordinate_y=7499882.421746485&baseLayerId=36347&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.816253270406605&coordinate_x=4231540.1163784405&coordinate_y=7500140.904708255&baseLayerId=36347&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049

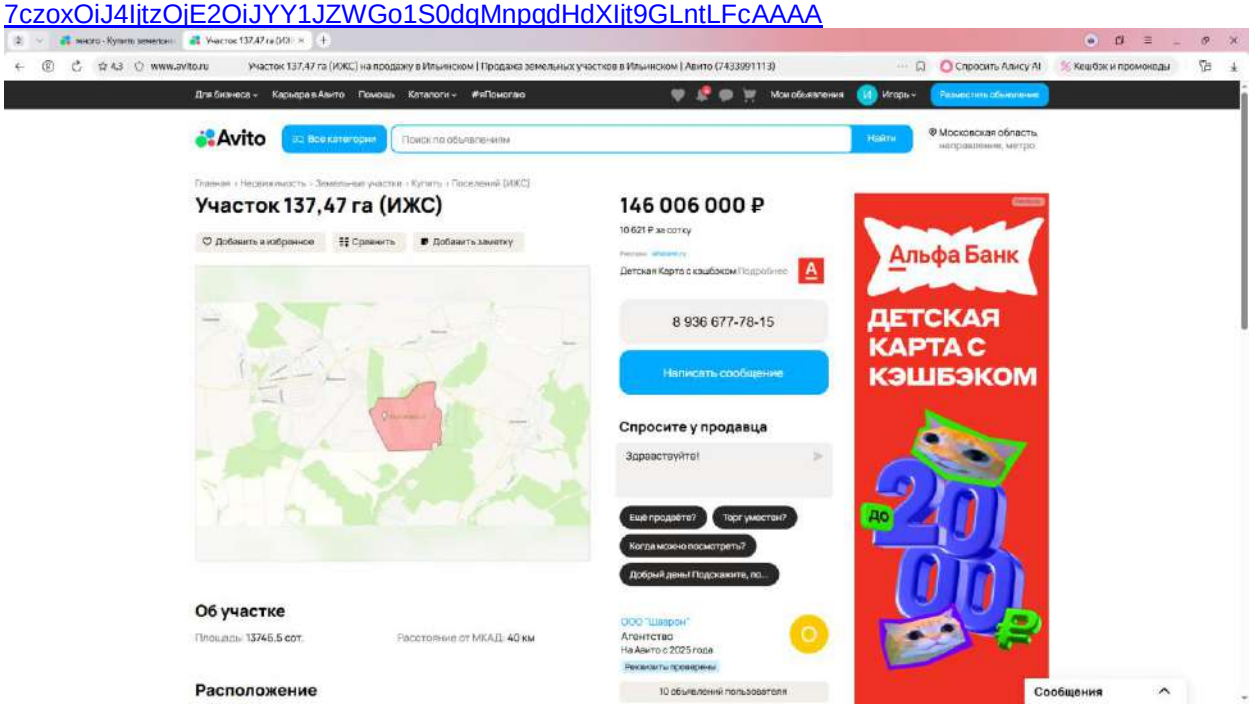
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 172 из 213

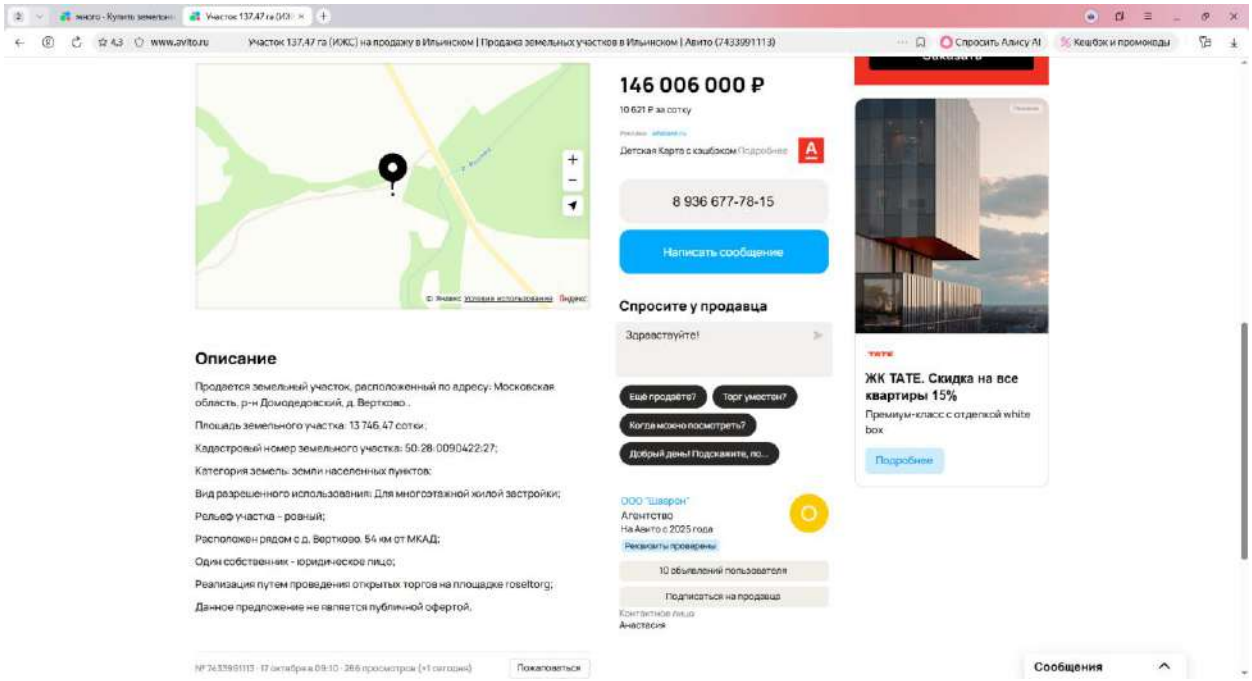
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.928157%2C55.703226&mode=routes&rl=38.013131%2C55.706390~-0.008568%2C0.001200~-0.007903%2C0.002625~-0.007771%2C0.001275~-0.008103%2C0.000075~-0.006907%2C-0.000712~-0.005048%2C-0.000600~-0.005513%2C-0.000337~-0.012619%2C0.003525~-0.009630%2C0.002437~-0.009830%2C0.000225~-0.006005%2C-0.000326~-0.004625%2C-0.001534~-0.004221%2C-0.003101~-0.005782%2C-0.001828~-0.006418%2C0.000000~-0.005551%2C-0.000098~-0.003758%2C-0.000914~-0.004047%2C-0.000947~-0.006476%2C0.000555~-0.005666%2C0.001110~-0.007343%2C0.000065~-0.006360%2C-0.000620~-0.006996%2C-0.000522~-0.007112%2C0.001012~-0.005724%2C0.001697~-0.007574%2C0.001338&rtext=55.705090%2C38.014523&rtt=auto&ruri=&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.97



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 173 из 213

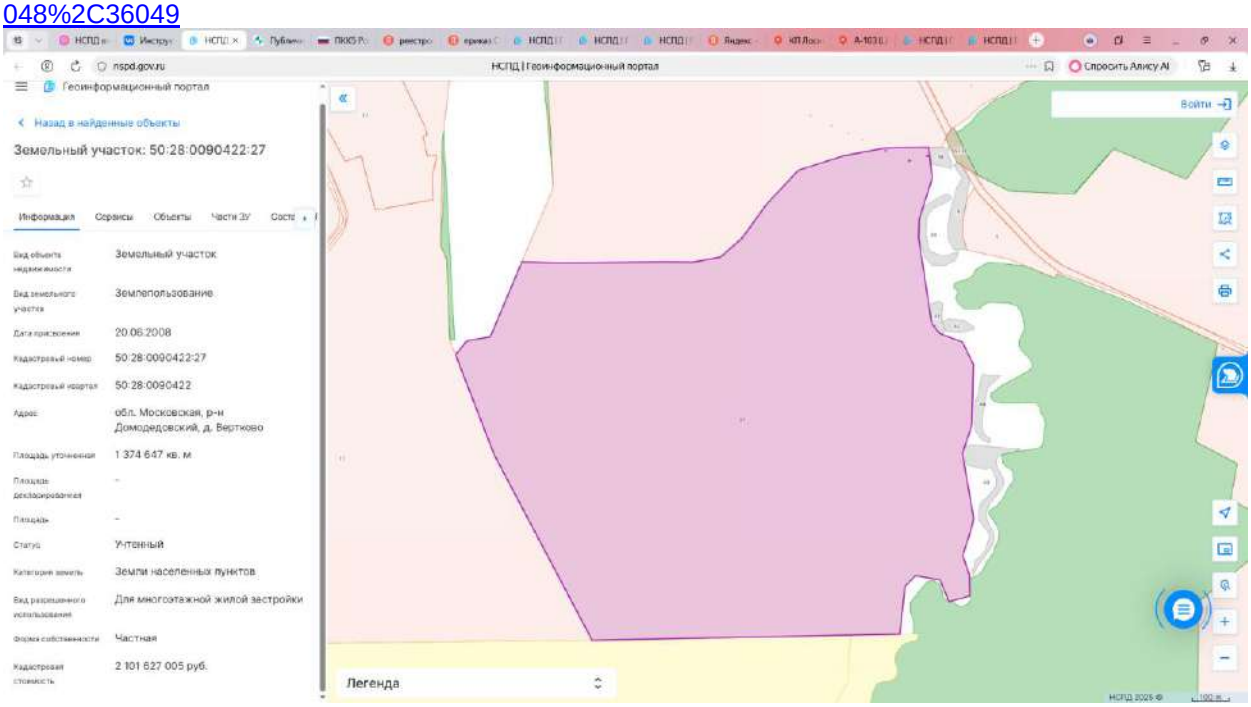
16.
https://www.avito.ru/ilinskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_13747_ga_izhs_7433991113?context=H4sIAAAAAAAA_wFXAKj_YTozOntzOjEyOiJoYXNHZW9GaWx0ZXIiO2I6MTtzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYY1JZWGo1S0dqMnpgdHdXIjt9GLntLFcAAAA



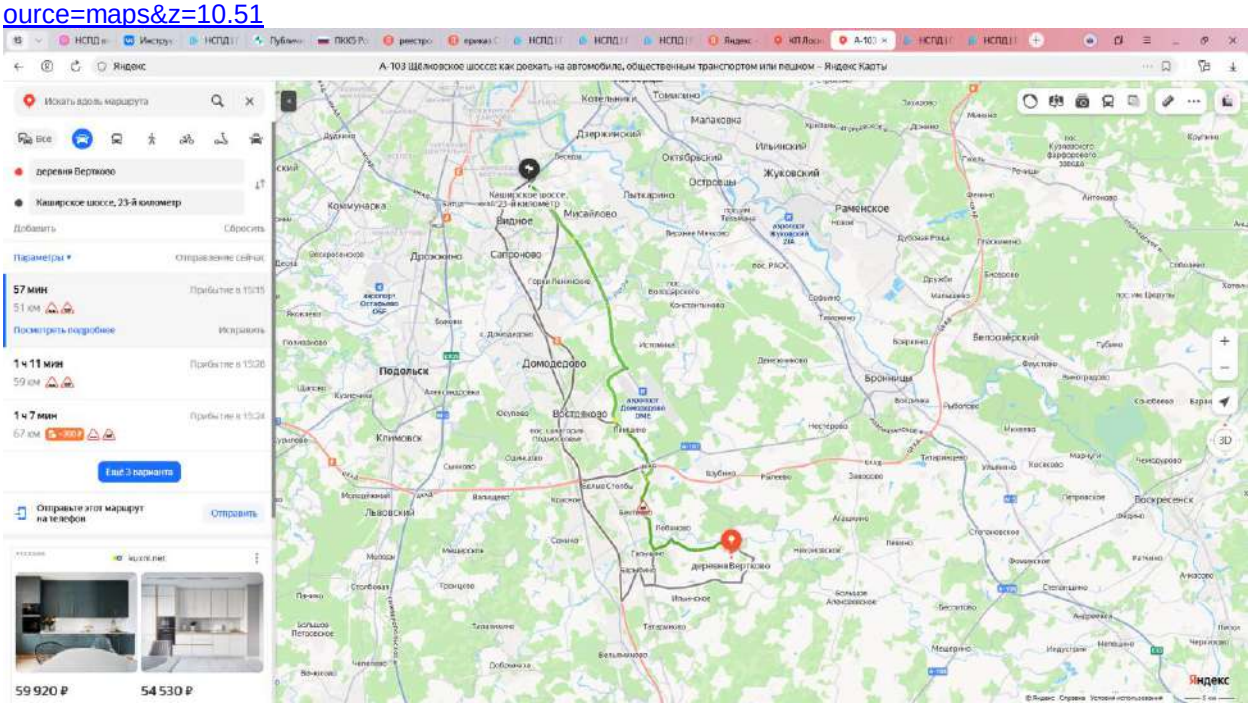


Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 174 из 213

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.610974809971998&coordinate_x=4234114.976869923&coordinate_y=7415681.943580734&baseLayerId=36347&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.077858%2C55.409417&mode=routes&rtext=55.276459%2C38.032387~55.589018%2C37.732973&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.51



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 175 из 213

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 176 из 213

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
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

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2885
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	34734 +/- 65
Кадастровая стоимость, руб:	211539000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
подное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218301865460[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРС[illegible] Действителен: с 17.05.2022 по 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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 24.03.2017 13:49:02
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:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.03.2017 18:51:02
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Гранель Строй", ИНН: 5044094862
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
подное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218301865460[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРС[illegible] Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 177 из 213

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:12:36
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6110-50/015/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 218501865409030402203811574772
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: 218501865409030402203811574772
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 178 из 213

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
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

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2886
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	41793 +/- 72
Кадастровая стоимость, руб:	252422000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
подное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218301865460[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРС[illegible] Действителен: с 17.05.2022 по 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	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 24.03.2017 13:51:18
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:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.03.2017 18:57:22
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Гранель Строй", ИНН: 5044094862
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
подное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
	Сертификат: 218301865460[illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРС[illegible] Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 179 из 213

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:25:42
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6111-50/015/2017-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 180 из 213

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО
21 МАР 2017

Московская область,
г. Балашиха

«22» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от «22» ноября 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-АЗ №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительно-монтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Участка осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 181 из 213

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,03*1,18, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,
К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,
к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.
3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.
3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:
4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.
4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
4.2. Арендатор обязуется:
4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.
4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 182 из 213

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.
4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.
4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.
4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.
4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.
4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.
4.3. Арендодатель имеет право:
4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.
4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.
4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.
4.4. Арендодатель обязуется:
4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.
4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.
4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
5.2. Уплата неустойки, штрафов, пени, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 183 из 213

6.3. Стороны настоящим договорились, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с условием предварительного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случаях, если Арендатор отказался от исполнения Предварительного договора купли-продажи земельных участков от «22» ноября 2016г., заключенного между Арендодателем (Продавец) и Арендатором (Покупатель) в том числе в отношении Земельного участка.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным на 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания между Сторонами акта приема-передачи Земельного участка до момента государственной регистрации настоящего Договора.
После государственной регистрации Договора срок аренды Земельного участка составит 5 (Пять) лет и будет исчисляться с момента передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

7.2. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (Шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (Шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не боле 10 рабочих дней с даты её получения.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.6. Обязанность по подаче (получению) документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора аренды, лежит на Арендаторе.

Приложения:

1. Акт приема-передачи от «22» ноября 2016г.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4 ИНН 7707620354 КПП 775001001 р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17 ИНН/КПП 5044094862/504401001 ОГРН 1155044001892 р/с 40702810938000099889 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Представитель по доверенности	**Генеральный директор**
_____ /Л.А. Калкаманова/	_____ / Арсланов Р.З./
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 184 из 213

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области
Номер регистрационного округа 50
Произведена государственная регистрация договор аренды
Дата регистрации 09.03.2017
Номер регистрации 50-50-15/040/2012-45 - 50/015/2017-2
Регистратор Хленикова М. В.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 185 из 213

Акт
приема-передачи
(к договору аренды №438 от «22» июня 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха «22» июня 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды №438 от «22» июня 2016г. (далее - Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли -продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-АЗ №418614,

далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

5

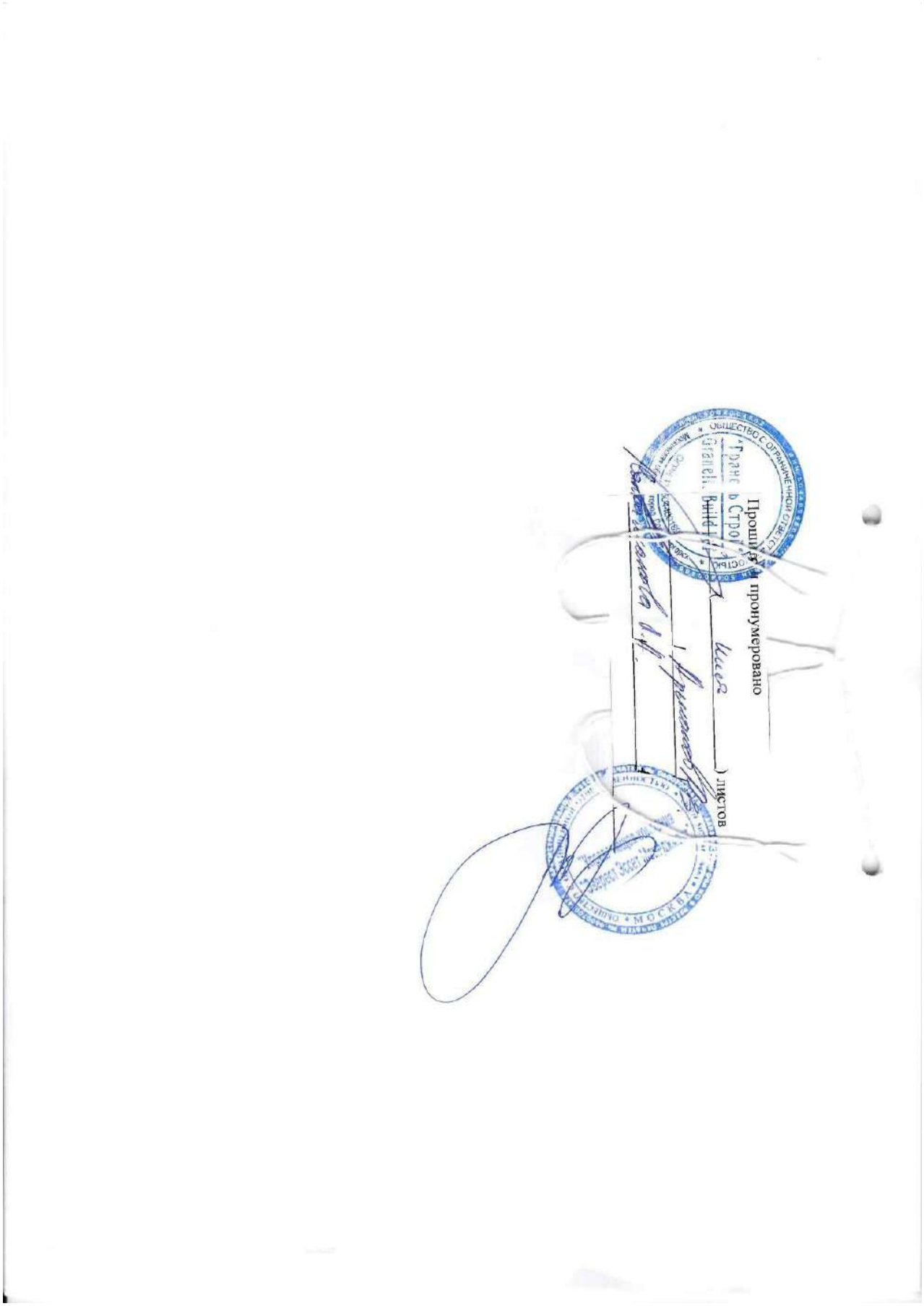
Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 186 из 213

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель: **ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**	**Арендатор:** **ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4 ИНН 7707620354 КПП 775001001 р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17 ИНН/КПП 5044094862/504401001 ОГРН 1155044001892 р/с 40702810938000099889 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Представитель по доверенности _____ /Л.А. Калкаманова / м.п.	**Генеральный директор** _____ / Арсланов Р.З./ м.п.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 187 из 213



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 188 из 213

ПОЛУЧЕНО
06 ИЮН 2017

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область,
г. Балашиха

«28» апреля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Евдокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 189 из 213

перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 190 из 213

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,03*1,18, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 191 из 213

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в совокупности именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 192 из 213

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

5

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 193 из 213

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН 7707620354 КПП 770401001	ИНН/КПП 5044094862/504401001
р/с 40701810920000540428	ОГРН 1155044001892
в Банке ГПБ (АО)	р/с № 40702810400000006930
БИК 044525823	ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва.
к/с 30101810200000000823	к/с 30101810500000000857
	БИК 044585857
Представитель по доверенности	**Генеральный директор**
_____ /Л.А. Калкаманова/	_____ /Арсланов Р.З./
м.п.	м.п.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 194 из 213

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 30.11.2017
Номер регистрации 50:15:0[illegible]-6058/501/2017-8
Государственный регистратор прав [illegible] М.Н. Сокур
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Арендодатель
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Представитель по доверенности
Л.А. Калкаманова

Арендатор
ООО «Гранель Строй»
Генеральный директор
Р.З. Арсланов

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 195 из 213

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «30» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Нюхалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор настоящим извещен, что в связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Арендодателя по *Договору в полном объеме перешли к Обществу с ограниченной ответственностью* Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор:

- Полное наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «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».»*;
- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».»;
- реквизиты Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции:

«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»;

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 196 из 213

место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, стр. 1, ком. 36;
ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;
р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),
БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,
Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.».

3. Стороны также договорились, что в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, **размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 (включительно) составляет 21 897 407 рублей (Двадцать один миллион восемьсот девяносто семь тысяч четыреста семь) рублей 14 (Четырнадцать) копеек**, в т.ч НДС 20%, а именно:

- с 01.01.2019г. по 29.02.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 803 336,83 (Восемьсот три тысячи триста тридцать шесть) руб. 83 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.03.2020г. по 31.03.2020г. арендная плата составляет 1 010 649,56 (Один миллион десять тысяч шестьсот сорок девять) руб. 56 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.04.2020г. по 31.05.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 1 606 673,66 (Один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) руб. 66 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.06.2020г. согласно п.3.1. Договора.

Указанная сумма аренды должна быть доплачена Арендатором до полного объема в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:
«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%, где

Н – налоговая ставка,
К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,
к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.».

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а положения п. 4 настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» ноября 2020 года.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 197 из 213

9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
р/с 40701810600000001980
в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Генеральный директор

_____ /Р.Д. Марусяк/
М.П.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____ /С.В. Нюхалов/
М.П.

Получено 15.12.2020

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 198 из 213

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 199 из 213

Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «17» 05 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Продлить срок действия Договора на следующий срок: **с 22.11.2021г. по 31.12.2028г.**
2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
3. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 22.11.2021г.
5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.
6. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
М.П.
_____/Р.Д. Марусяк/

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862/500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор Управляющей организации – ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____/А.П. Кушнарев/
м.п.

1

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 200 из 213

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Дополнительного соглашения

Дата регистрации: 08.06.2022

50:15:0040302:6098-50/110/2022-10

Государственный регистратор прав Лабутина М.Г.

Подпись фио

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Переведено в форму электронного образа документа

Дата перевода: 08.06.2022

Лабутина М.Г.

Подпись фио

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 201 из 213

Дополнительное соглашение № 4
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «27» 05 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор не вправе осуществлять строительство объектов капитального строительства на арендованных по Договору земельных участках, за исключением случаев, когда он получил письменное согласие Арендодателя на такое строительство или между сторонами заключен договор купли-продажи в отношении земельного участка, на котором будет осуществлено строительство.
2. Стороны обязуются в течение 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения, заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040302:6098 и предварительный договор (договоры) купли-продажи остальных земельных участков, арендуемых по Договору.
3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения/расторгнуть Договор, если:
   - по истечении 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения – в случае, если в указанный срок между сторонами не будут заключены договоры, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
   - в случае нарушения Арендатором п.1 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 202 из 213

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.
7. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

_____ /Р.Д. Марусяк/
м.п.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____ /А.П. Кушнарев/
м.п.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 203 из 213

Получено:
13.12.2022

Дополнительное соглашение № 5
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «07» декабря 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. В пунктах 2 и 3 Дополнительного соглашения №4 от 27.05.2022г. слова «…6 (шести) месяцев…» читать как «…**8 (восьми) месяцев**…»
2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора в редакции Дополнительных соглашений и действующим законодательством Российской Федерации.
3. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.
4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.
5. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, пр-д Проектируемый 4062-й, дом 6, стр.1, пом.36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

_____ /Е.В. Борзова/
м.п.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская обл., г. Балашиха, ул. Дмитриева, д.32, пом.299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор Управляющей организации – ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____ /А.П. Кушнарев/
м.п.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 204 из 213

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 205 из 213

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 206 из 213

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1 « 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

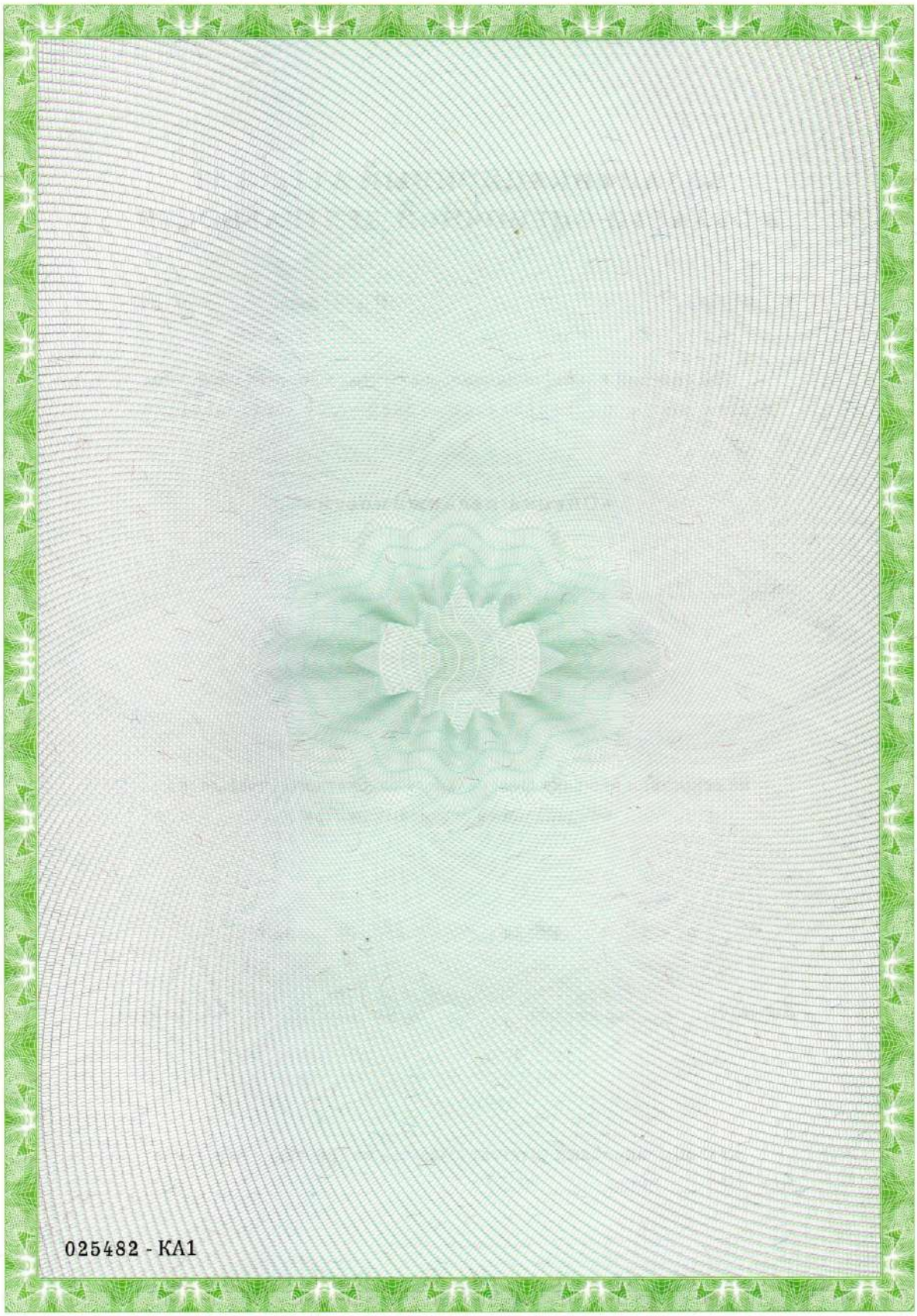
от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 072.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 207 из 213



Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 208 из 213

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 209 из 213

	ного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности и развития корпоративных продаж Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ /Рудский С.Г./
М.П.

На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 210 из 213

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00,
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 211 из 213

	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. . Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

Передан через Диадок 14.11.2025 11:40 GMT+03:00
07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9
Страница 212 из 213

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 212 (Двести двенадцать) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 07d68cea-ba45-46d1-a9e7-d95a9e1371f9

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	31B0F60028B3329E415DC99F697051BF с 28.07.2025 17:48 по 28.07.2026 17:48 GMT+03:00	14.11.2025 11:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	14.11.2025 11:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа