

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

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

P.C. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/25-471
от 14 ноября 2025 года**

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта (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 № 471 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.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	12
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	41
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	41
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	42
3.1. Общие положения	42
3.2. Анализ рынка недвижимости	42
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	112
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	112
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	114
5.1. Общие положения	114
5.2. Основные понятия оценки	114
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	115
5.4. Согласование результатов оценки	122
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	123
6.1. Выбор подходов и методов оценки	123
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	125
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	143
6.4. Согласование результатов оценки	143
VII. ВЫВОДЫ	144
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	146
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	171

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 № 471 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 5 099 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2010;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 13 938 +/- 41 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2011;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 4 269 +/- 23 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2012;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 30 870 +/- 61 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2013.

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, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Балашиха, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

26 566 000

**(Двадцать шесть миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	2 753 000
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	6 690 000
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	2 305 000
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	14 818 000

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

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 471 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, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 5 099 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2010	коммуникаций нет (по границе)	2 753 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 13 938 +/- 41 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2011	коммуникаций нет (по границе)	6 551 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 4 269 +/- 23 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2012	коммуникаций нет (по границе)	2 305 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 30 870 +/- 61 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2013	коммуникаций нет (по границе)	14 509 000

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	50:15:0071201:2010	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
2	50:15:0071201:2011	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
3	50:15:0071201:2012	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)
4	50:15:0071201:2013	есть	нет	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка



России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 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 затрат на инженерные коммуникации поселка (электричество, вода, канализация), инфраструктуру поселка (дороги, ограждение, освещение) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости прав на подключение к газопроводу, включенной в цену предложения (цену Договора купли-продажи) для каждого земельного участка;
- без учета стоимости заключения сделки (заключение Договора купли продажи) для каждого земельного участка;
- без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участков (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.



- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действително 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 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) соответствия с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.



1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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



1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

Применимые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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



- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.



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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:2010	не применяется	2 753 000	не использовался	2 753 000
2	50:15:0071201:2011	не применяется	6 690 000	не использовался	6 690 000
3	50:15:0071201:2012	не применяется	2 305 000	не использовался	2 305 000
4	50:15:0071201:2013	не применяется	14 818 000	не использовался	14 818 000
Итого					26 566 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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



1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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



5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых



активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;



- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Письмо Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»	Исх. № СЛХ-141125-01 от 14.11.2025 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

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

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



Таблица 4.

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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 5 099 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2010	коммуникаций нет (по границе)	2 753 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 13 938 +/- 41 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:15:0071201:2011	коммуникаций нет (по границе)	6 551 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 4 269 +/- 23 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2012	коммуникаций нет (по границе)	2 305 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 30 870 +/- 61 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, Российской Федерации, кадастровый номер: 50:15:0071201:2013	коммуникаций нет (по границе)	14 509 000

*Источник: 1. Данные заказчика. 2. Задание на оценку.**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 и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

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

В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управлению) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона



обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);



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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов



недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервисы.

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки			
№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:15:0071201:2010	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	50:15:0071201:2011	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	50:15:0071201:2012	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	50:15:0071201:2013	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

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

В табл. 6 представлено сопоставление кадастровых номеров оцениваемых земельных участков, с номерами земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

**Сопоставление с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка
сопоставление кадастровых номеров оцениваемых земельных участков, с номерами земельных
участков на схеме генерального плана поселка**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	на схеме номера нет
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	на схеме номера нет
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	на схеме номера нет
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	на схеме номера нет

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

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



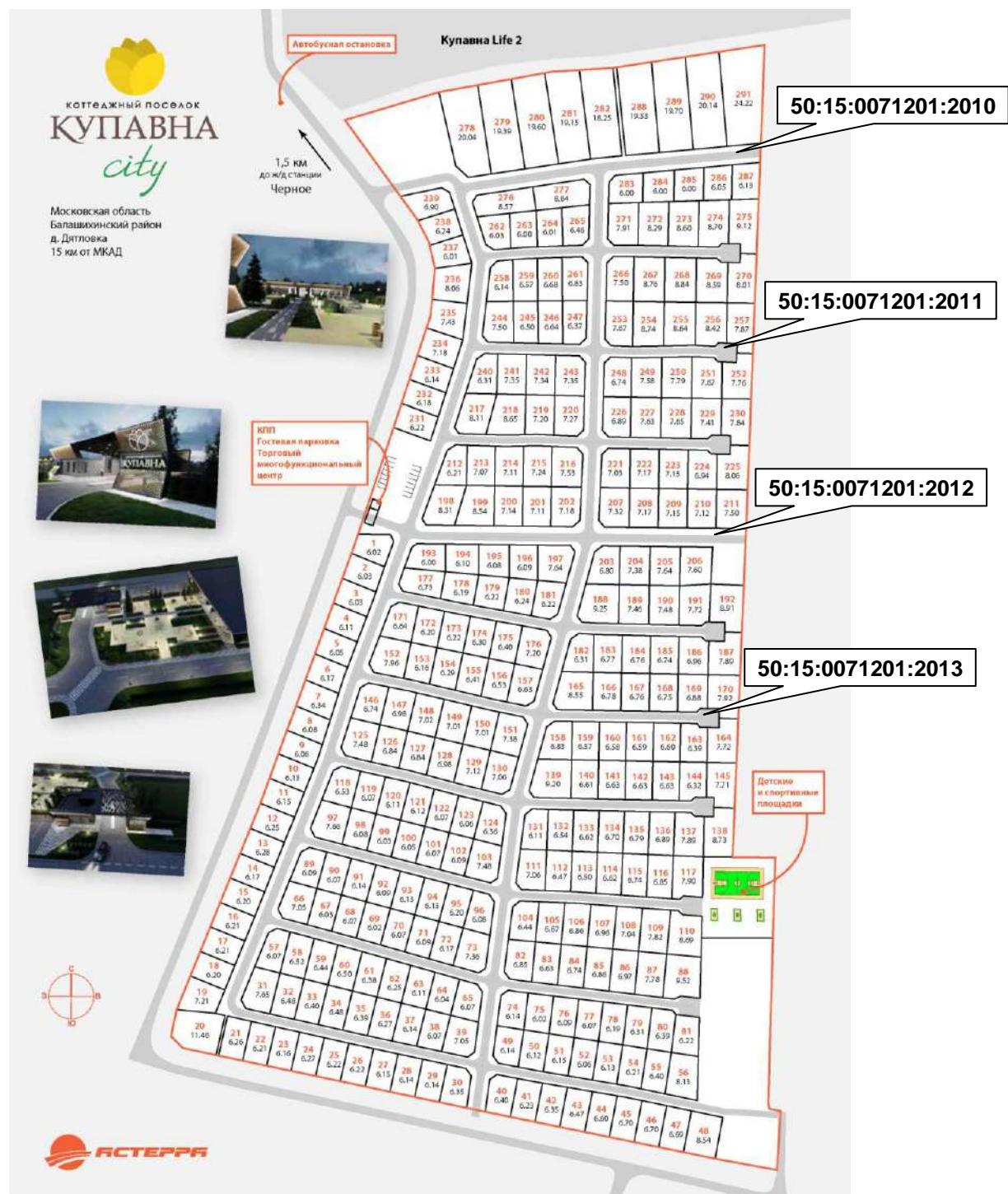


Рис. 1. Генеральный план поселка.

Схема оцениваемых земельных участков на карте поселка представлена на рис. 2.

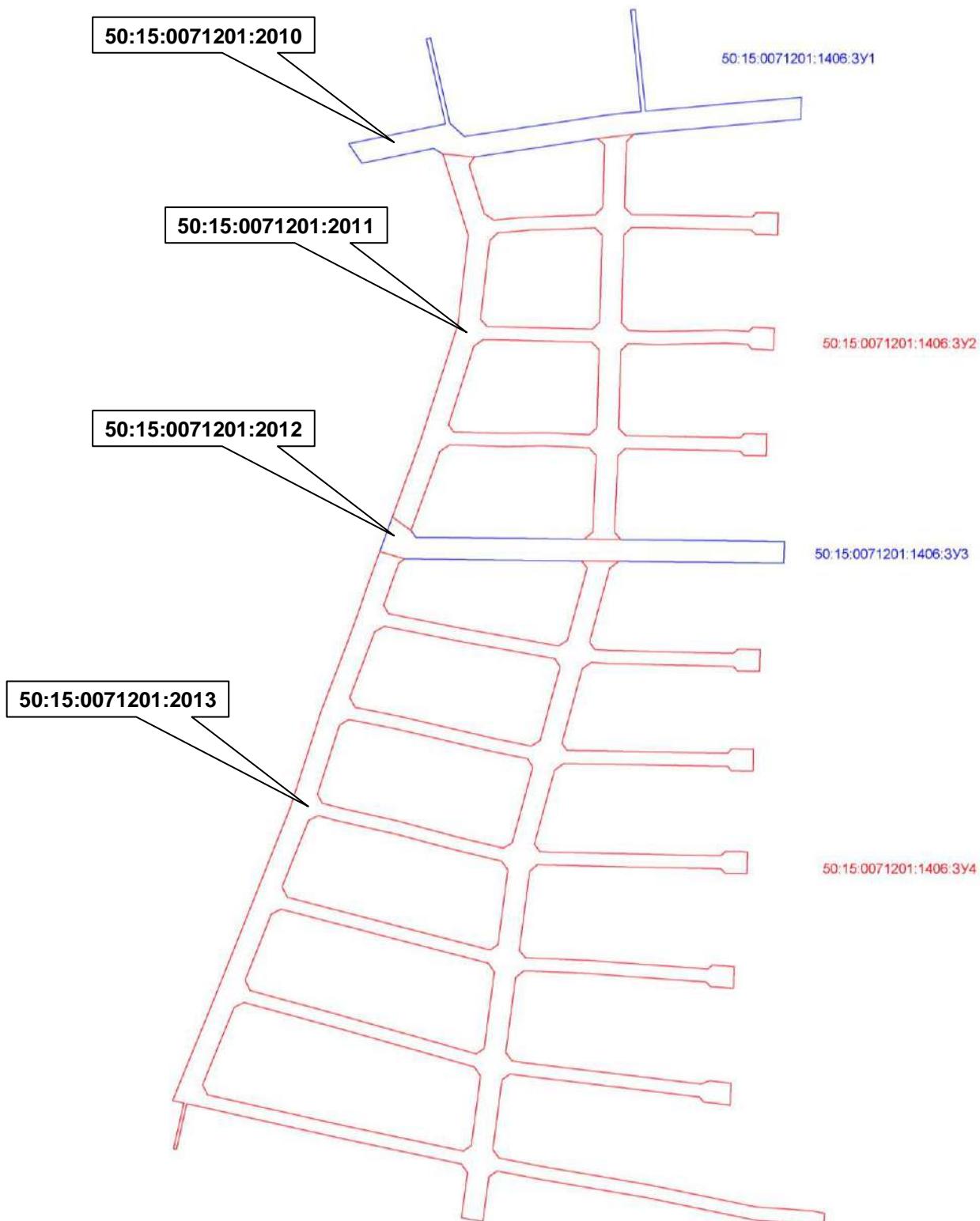


Рис. 2. Схема оцениваемых земельных участков на карте поселка

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);



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



Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

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

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





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

Таблица 9. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города		код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века 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

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



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

Таблица 9. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. 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
Типовые зоны в пределах города		код
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микrorайоны, современные кварталы. Жилые микrorайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микrorайоны, 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

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. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
1	50:15:0071201:2010	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)
2	50:15:0071201:2011	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)
3	50:15:0071201:2012	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)
4	50:15:0071201:2013	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Сити».

Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенному в получасе езды на автомобиле до Москвы.

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



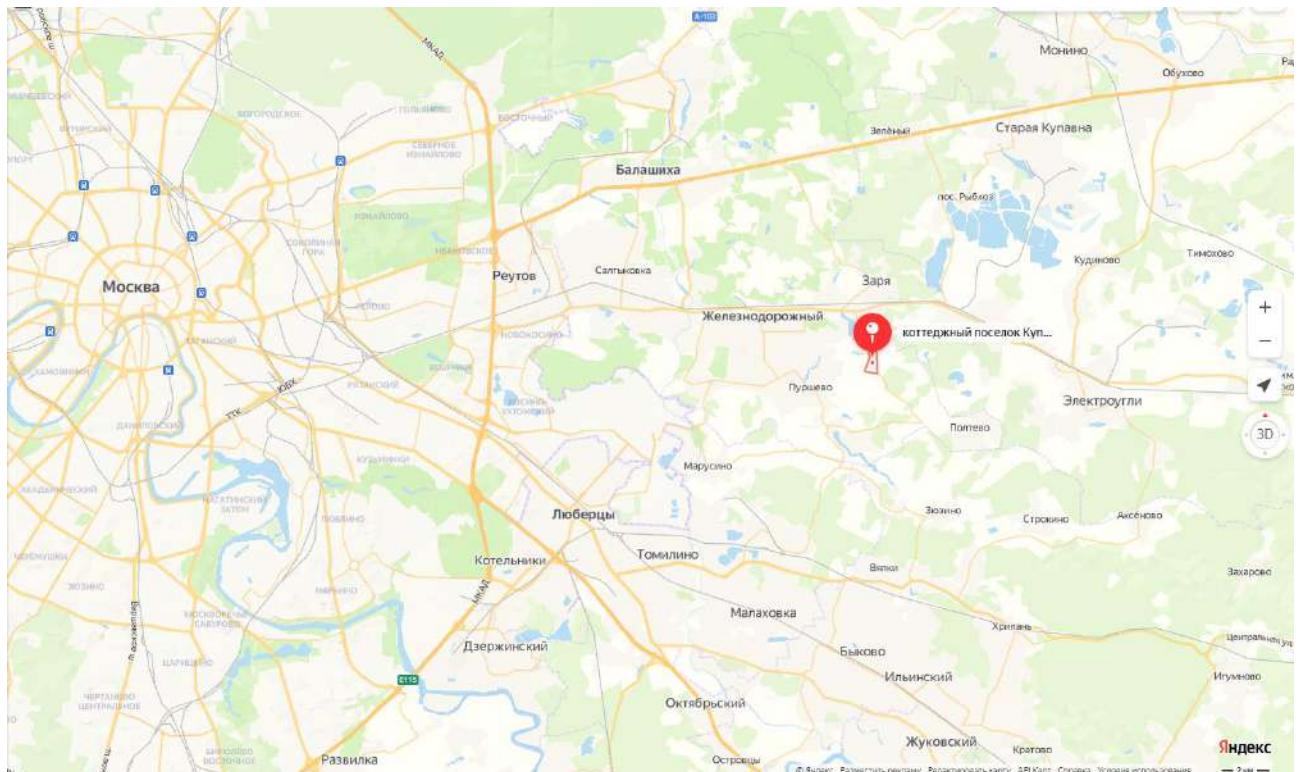


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

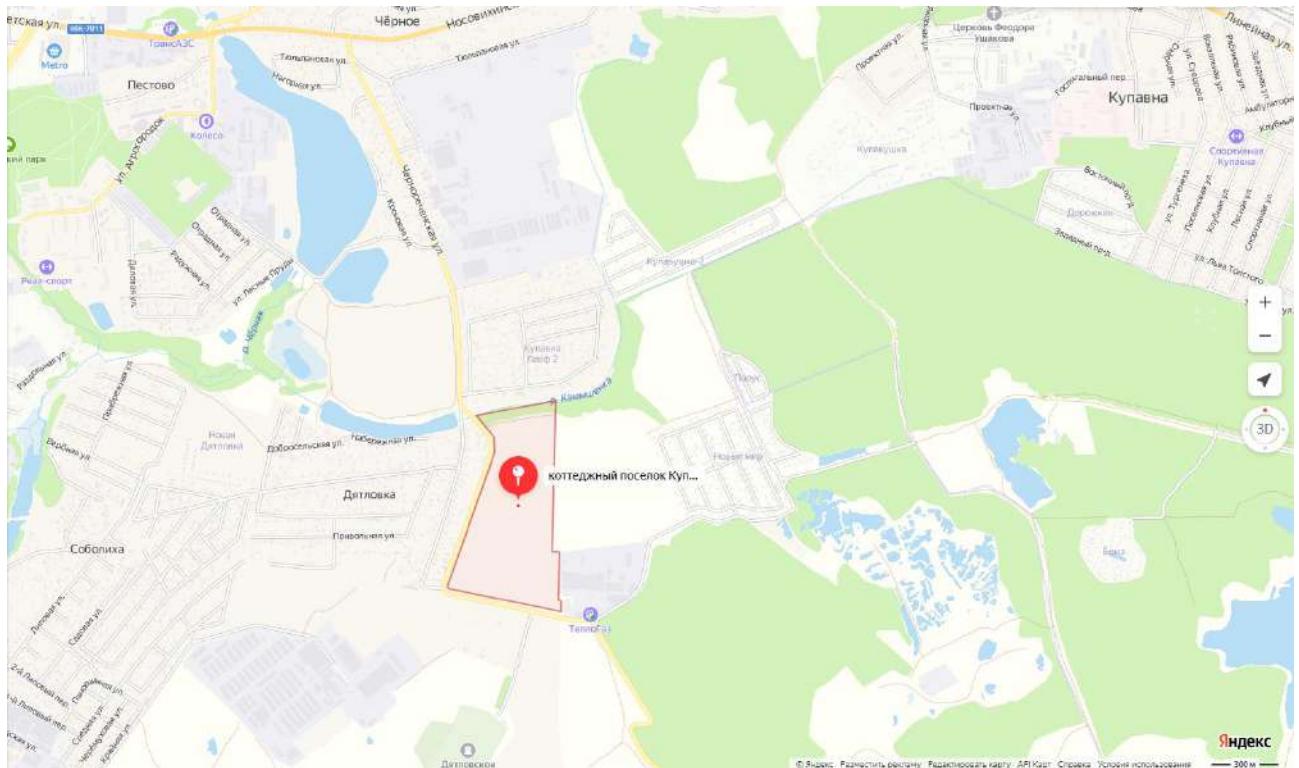


Рис. 4. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

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

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

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты



капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Таблица 35

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения среднестатистической жилой застройки: размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p>	2.5-2.7.1
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	
			<p>Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.</p>	



4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального строительства - размещение жилого дома, (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенному для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические



характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

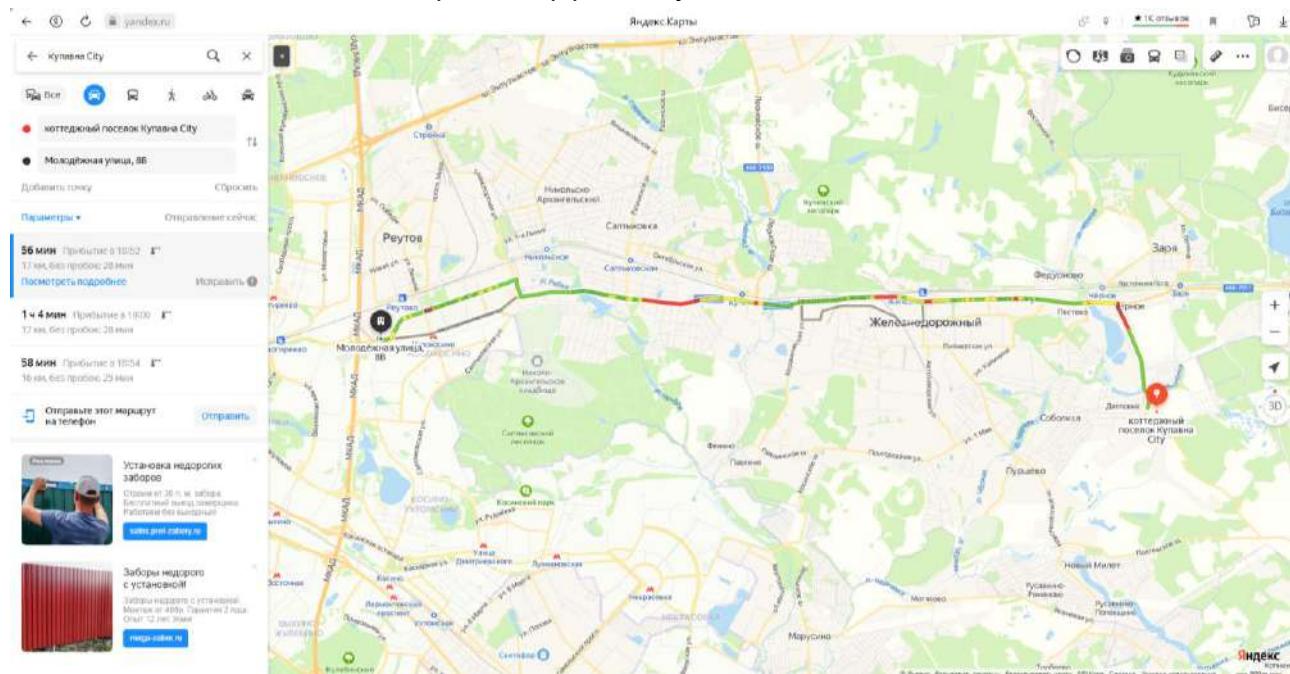
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2

Подтверждение информации об удалении поселка от МКАД



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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:15:0071201:2010	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представле на ранее на схеме (см. рис. 2)	внутренние дороги и проезды



№ п/п	Кадастровый номер	Наличие коммуникаций и улучшений	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
2	50:15:0071201:2011	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представле на ранее на схеме (см. рис. 2)	внутренние дороги и проезды
3	50:15:0071201:2012	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представле на ранее на схеме (см. рис. 2)	внутренние дороги и проезды
4	50:15:0071201:2013	стоимость прав на подключение к газопроводу среднего давления, включена в цену предложения (цену Договора купли-продажи); коммуникации: электричество – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	ровный	представле на ранее на схеме (см. рис. 2)	внутренние дороги и проезды

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

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



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2010



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2010



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2010



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2010



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011





Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2011



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2012



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2012



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2012



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2012



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2012



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013



Фото. Земельный участок с кад. № 50:15:0071201:2013

Фотографии КП «Купавна City» представлены на фото ниже.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.





Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.



Фото. Общий вид поселка.

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

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки					
№ п/п	Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0071201:2010	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
2	50:15:0071201:2011	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
3	50:15:0071201:2012	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
4	50:15:0071201:2013	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью		
№ п/п	Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0071201:2010	отсутствует
2	50:15:0071201:2011	отсутствует
3	50:15:0071201:2012	отсутствует
4	50:15:0071201:2013	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих/понижающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12, 13).



Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих/понижающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0071201:2010	в наличии	нет	нет
2	50:15:0071201:2011	в наличии	нет	нет
3	50:15:0071201:2012	в наличии	нет	нет
4	50:15:0071201:2013	в наличии	нет	нет

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

Таблица 13.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый номер	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
1	50:15:0071201:2010	нет	в наличии	в наличии
2	50:15:0071201:2011	нет	в наличии	в наличии
3	50:15:0071201:2012	нет	в наличии	в наличии
4	50:15:0071201:2013	нет	в наличии	в наличии

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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



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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 14.

Таблица 14.
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 заработка 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).

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-03-2024.pdf>); <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf>

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

4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QJBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc

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

6. <https://infotables.ru/statistika/95-tsenvy-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;

- 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.



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 оборота 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. 5.

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



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 в % к соотв. периоду предыдущего года	96 219 ³	-	-	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
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	74,0	73,6	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 % 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

¹Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России¹1 полугодие 2025 г.²В сентябре 2025 г./по состоянию на 27 октября 2025 г.³В январе–августе 2025 г.**Рис. 5. Показатели деловой активности****Показатели промышленного производства**

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–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 ювелирных и нефтехимических изделий	-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
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
головые 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	37,8	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
автомобильные, 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 головные 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 электрэнергией, 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. 6. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obyzory/
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. 7.

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 коньяка 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
автомотранспортные, 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. 7. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_ozvory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/b3bf0ca8da56dffee5e5257e7ae04fb9/o_dinamika_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. 15.



Таблица 15.

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 сентябрю 2023 г.		августу 2024 г.	январь - сентябрь 2024 г. в % к январю - сентябрю 2023 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 заработка 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-%20сентябре%202025%20года».pdf>)

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

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



4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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



1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.
2. Рост цен на земельные участки. В связи с увеличением спроса, ожидается постепенное повышение цен на земельные участки. Это касается как участков для жилой застройки, так и коммерческой. Однако, следует отметить, что цены на землю могут значительно отличаться в зависимости от района, наличия коммуникаций и других факторов.
3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.
4. Внедрение инновационных технологий в строительство. Развитие строительной индустрии и внедрение новых технологий приводят к повышению эффективности и качества строительных процессов. В сфере земельных участков это проявляется в использовании энергоэффективных материалов, систем управления и мониторинга, а также учете экологических требований.
5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим, растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.

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

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

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

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.
2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных



участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.

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

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

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

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

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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



продажи сельскохозяйственной продукции или использовать полученные участки для личного потребления.

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

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

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

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

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

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

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

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

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

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



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

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

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

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

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

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

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

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

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

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

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

Третьим фактором, важным для анализа долевого строительства на земельных участках Московской области, является модернизация строительной инфраструктуры. Улучшение дорог, расширение



общественного транспорта, а также развитие коммуникаций (газа, электричества, водоснабжения) позволяют разрабатывать и строить новые жилые комплексы на земельных участках с более высоким комфортом и качеством.

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

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

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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



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

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

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

Застойка и трансформация земельных участков Московской области

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

Одним из основных направлений развития земельных участков является интенсивная застройка. В рамках этого направления происходит выделение и подготовка земельных участков под различные



виды застройки: жилую, коммерческую, промышленную и т.д. Строительные компании активно ищут новые земельные участки для своих проектов и проводят масштабные работы по их благоустройству и подготовке к строительству.

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

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

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 сроки¹ 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	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 риэлтерами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано 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 некоторую корректировку рыночной стоимости: складка на торги, сроки ликвидности.

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

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

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

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

Источник: 1. <https://statielt.ru/statistika-rynska-statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynska-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2025-goda>

Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2025 г. представлены на рис. 9.

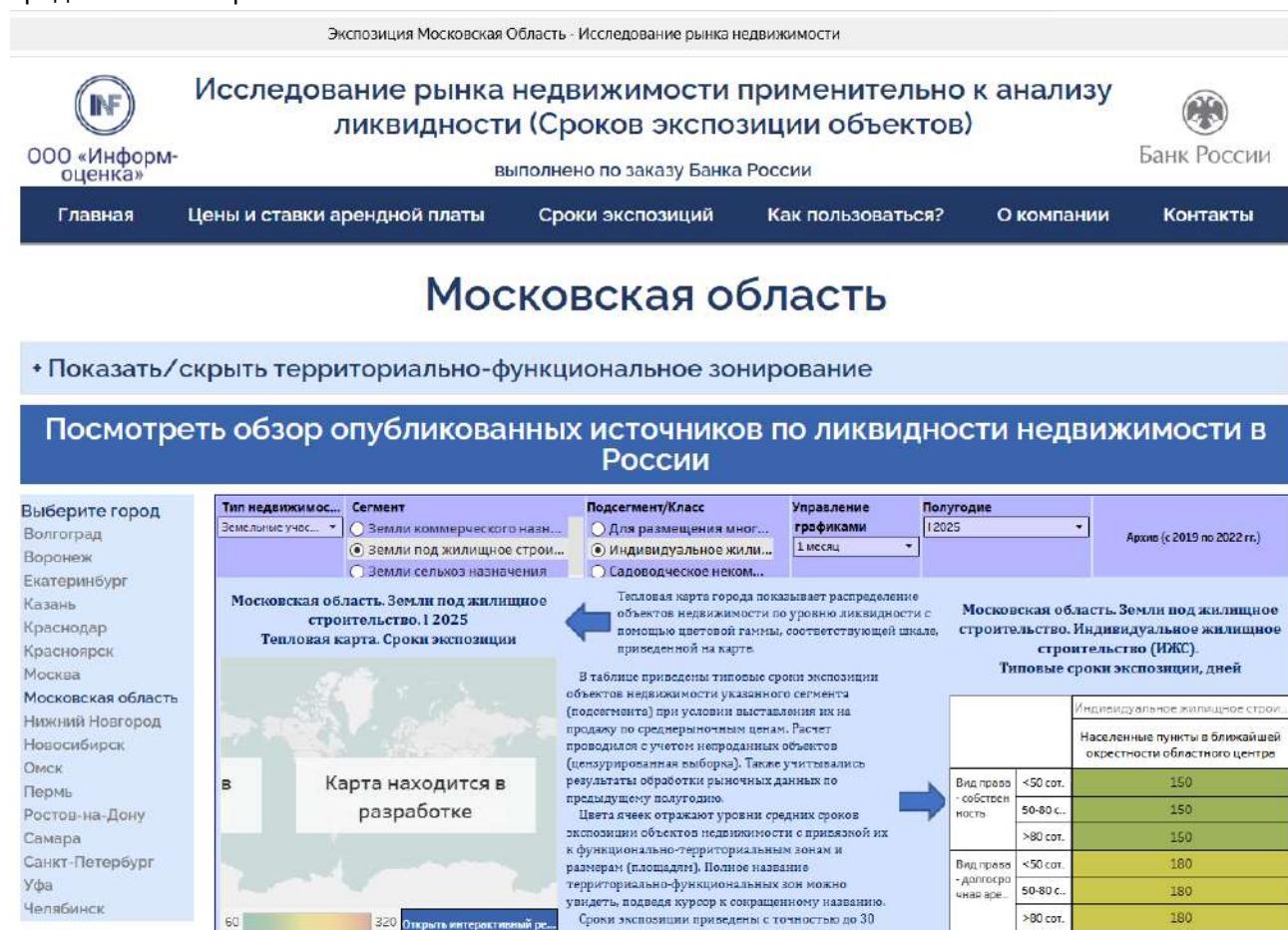


Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2025 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет около 5 мес.



5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

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://statrealt.ru/downloads/2025-11.pdf>



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

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 16.

Таблица 16.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ оценщика.



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

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

Кроме указанных в табл. 16 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. 17.

Таблица 17.

Исходные условия локализации объектов анализа	
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити» и рядом находящиеся аналогичные поселки)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций и улучшений	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 17 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Описание объектов анализа представлено в табл. 18 – 25. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.



Таблица 18.

Данные о виде использования объектов анализа			
Объект анализа	Кадастровый номер	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	50:15:0071201:1867	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Объект 2	50:15:0071201:562	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 3	50:15:0071201:1265	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	50:15:0071201:405, 50:15:00701201:1958	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Объект 5	50:15:0071201:1975	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Объект 6	50:15:0071201:561	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Объект 7	50:15:0071201:600	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Объект 8	50:15:0071201:406	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 2	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 3	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)
Объект 4	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 5	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 6	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 7	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)
Объект 8	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций и улучшений		Рельеф объекта	Форма объекта
		Коммуникации	Инфраструктура поселка		
Объект 1	644,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 2	605,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 3	706,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 4	2 055,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 5	950,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 6	605,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 7	626,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная
Объект 8	1 027,0	коммуникации: электричество и газификация; инфраструктура поселка		ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 22.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

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 24.

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
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 25.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки			
Объект анализа	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором*	Наличие системы освещения территории*	Наличие охраны территории*
Объект 1	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 2	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 3	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 4	огорожен с 2-х сторон	в наличии	в наличии
Объект 5	огорожен с 2-х сторон	в наличии	в наличии
Объект 6	огорожен с 3-х сторон	в наличии	в наличии
Объект 7	огорожен с 3-х сторон	в наличии	в наличии
Объект 8	огорожен с 1-ой стороны	в наличии	в наличии

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 26.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена лота - объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 900 000	7 609
Объект 2	4 900 000	8 099
Объект 3	6 800 000	9 632
Объект 4	11 000 000	5 353
Объект 5	6 175 000	6 500
Объект 6	4 950 000	8 182
Объект 7	4 800 000	7 668
Объект 8	7 100 000	6 913
	мин	5 353
	макс	9 632
	среднее	7 495
	медиана	7 639
	стандартное отклонение	1 274
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	17,00%

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

Анализ данных представленных в табл. 26, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 353 руб./кв. м до 9 632 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят дополнительные затраты (платежи).

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

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



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

- в КП «Купавна Лайф-2» 375 000 руб.

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость дополнительных затрат, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 900 000	375 000	4 525 000	7 026
Объект 2	4 900 000	375 000	4 525 000	7 479
Объект 3	6 800 000	910 000	5 890 000	8 343
Объект 4	11 000 000	375 000	10 625 000	5 170
Объект 5	6 175 000	375 000	5 800 000	6 105
Объект 6	4 950 000	375 000	4 575 000	7 562
Объект 7	4 800 000	375 000	4 425 000	7 069
Объект 8	7 100 000	375 000	6 725 000	6 548
			мин	5 170
			макс	8 343
			среднее	6 913
			медиана	7 048
			стандартное отклонение	975
			вариация (отношение СКО к среднему значению)	14,10%

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

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 5 170 руб./кв. м до 8 343 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости дополнительных затрат.

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

Коэффициент вариации², который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

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

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

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

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

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

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

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

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение

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



складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

- Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
- 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. 29.

Таблица 29.

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 оферты)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферты	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Вид использования и



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
(или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (по факту это участки, отведенные под дорожную инфраструктуру)	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения; для индивидуального жилищного строительства; застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	Отличия не существенные, требуется корректировка	В целом идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити», КП «Купавна Лайф-2»)	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	представлено в табл. 20	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м*	от 4 269 до 30 870 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «более 10 000 кв. м»)	от 605 до 2 055 («до 1 500 кв. м»; «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций и улучшений	коммуникации: электричество и газификация – оплачиваются отдельно; улучшения – дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	представлено в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- форма объекта - уровень операционных расходов - условия аренды - состав арендаторов - иные характеристики	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) земельный налог в соответствии с действующим законодательством представлены в табл. 5 представлены в табл. 5 нет данных нет данных	относительно правильная (трапециевидная) земельный налог в соответствии с действующим законодательством нет данных нет данных нет данных	Отличия существенные, требуется корректировка Отличий нет, корректировка не требуется Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог - наличие факторов, повышающих стоимость объектов. - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	есть нет нет	есть нет нет	Отличий нет, корректировка не требуется Отличий нет, корректировка не требуется Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения - наличие системы освещения территории - наличие охраны территории	нет в наличии в наличии	представлено в табл. 25 представлено в табл. 25 представлено в табл. 25	Отличия существенные, требуется корректировка Отличий нет, корректировка не требуется Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно 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.
					1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

* - указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Таблица 35

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

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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<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	0,75	0,82	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,04	
>170	0,64	0,73	0,80	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

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

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [12]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения среднестатистической жилой застройки: размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.</p>	2.5-2.7.1
			<p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p>	
			<p>Хранение автотранспорта - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.</p>	



4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства - размещение жилого дома, (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенному для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.
			Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки - размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.
			Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические



характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относится оцениваемый объект.

Анализ данных, представленных в табл. 29 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта;
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций и улучшений (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие ограждения (другая характеристика).

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

- площадь объекта (физическяя характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 8 объектов. Данное обстоятельство не позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

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

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности 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. 30.

Таблица 30.

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 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 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 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

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

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 31).

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	0,72	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

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

Таблица 31.

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: местоположение, наличие инженерных коммуникаций, сопоставимые площади участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за текущий квартал.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,

по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (назначение, 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 оставшимися сроками 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 оставшимися 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 оставшимися сроками действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,34	0,27

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/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 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 торги 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 торги. 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. 32.

Таблица 32.

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 ВА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

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

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

Таблица 358. Значение «Скидки на торги». 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%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торги. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.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. 33.

Таблица 355. Значение «Скидки на торги». 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	12,3%	7,1% - 17,4%

Таблица 357. Значение «Скидки на торги». 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%	8,8% - 19,0%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,1%	4,7% - 13,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,4%	8,5% - 18,2%

Таблица 359. Значение «Скидки на торги». 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%

Таблица 33.

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 торги, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 369. Значение «Скидки на торги». 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 373. Значение «Скидки на торги». Данные по Санкт-Петербургу, и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 375. Значение «Скидки на торги». 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%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торги. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.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. 34.

Таблица 371. Значение «Скидки на торги». 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%	10,8% - 18,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,3% - 12,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	11,3% - 20,1%

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

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

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

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

Таблица 376. Значение «Скидки на торги». 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%

Таблица 34.

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 оферты и данных о ценах регистрируемых сделок¹. 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		Произ.- складская		Земельные участки Продажа
		Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Крупные города										
1	Воронеж	4...5	6...8	5...8	6...9	4...7	6...10	7...8	8...12	8...12
		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. 35.



Таблица 35.

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 Statistic.

№	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 смешанного коммерческого (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 многоэтажным преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общих площадей участка, степени развития общественного транспорта	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ПЛХ, ДНП и СНТ - в зависимости от разнообразия населения пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток 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 ⁴ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к центру села/с. продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,92
5	Земли промышленности, транспорта, связи и много специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,91	0,88	0,89	0,88	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру села/с. продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, 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, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,81	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90

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

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для данного строительства, земли СНТ - для садоводства
 2. При достаточном аргументированном обосновании заинтересованными сторонами размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
- нижней границы значений - менее изысканные земельные участки, например, земельные площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхней границы значений - более изысканные земельные участки, например, земельные площади, расположенные на плотно застроенной территории, в привилегированном (лучшем) с высокими транспортными и/или транспортным трафиком, обширными инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ изываемый сети интернет с предложенными объектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые характеристики рыночной стоимости: скидка на торги, сроки ликвидности.

4. А-группа: город Москва в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края, с Севастополем, г. Ялта, г. Алупка и г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, их прилегающие 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://statistic.ru/statistika-ryntka/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. ТERRITORIALНЫЕ 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. 36.

Таблица 36.

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
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58
Прочие населенные пункты	0,50	0,47
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59
Прочие населенные пункты	0,52	0,49

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
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59
Прочие населенные пункты	0,52	0,48
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,71
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,66	0,63
Прочие населенные пункты	0,54	0,50

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
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
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
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
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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.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. 37.

Таблица 37.
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 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

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

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



Таблица 113. Значения территориальных коэффициентов данные по Москве и границы расширенных интервалов³⁷.

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	0,78	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 115. Значения территориальных коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

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

Таблица 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	0,68	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. 38.

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
Окрайны 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 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
Окрайны 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 38.

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
<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	0,61	1,00	1,14	1,27	1,38	1,48	1,57	1,68	1,74
30-40		0,70	0,87	1,00	1,11	1,21	1,30	1,38	1,45	1,52
40-50		0,63	0,79	0,90	1,00	1,09	1,17	1,24	1,30	1,37
50-60		0,58	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,26
60-70		0,54	0,67	0,77	0,86	0,99	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		0,50	0,69	0,72	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09
>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
<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	1,35
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	

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 39.

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
<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	1,76	1,90		
30-40	0,54	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	0,56	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,26	1,33	
60-70	0,60	0,72	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	
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 области¹².

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,54	1,88							
10-20	0,65	1,00	1,42	1,40	1,54	1,67	1,78	1,89	1,98	
20-30	0,53	0,82	1,00	1,14	1,26	1,38	1,46	1,54	1,62	1,69
30-40	0,72	0,98	1,00	1,10	1,18	1,28	1,36	1,42	1,48	
40-50	0,65	0,75	0,84	1,00	1,05	1,16	1,22	1,28	1,34	
50-60	0,69	0,73	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	
60-70	0,56	0,68	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	
70-80	0,53	0,65	0,74	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,10	
80-90	0,50	0,62	0,70	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	
>90	0,59	0,67	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00		

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



Таблица 39.

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 сегментам³⁹.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1.00	1.31	1.56	1.77	1.92	1.56	1.64	1.71	1.77	1.83
50-100	0.76	1.00	1.19	1.35	1.47	1.56	1.64	1.71	1.77	1.83
100-200	0.64	0.84	1.00	1.14	1.23	1.31	1.38	1.44	1.49	1.54
200-300	0.56	0.74	0.88	1.00	1.09	1.16	1.22	1.27	1.31	1.35
300-400	0.52	0.68	0.81	0.92	1.00	1.06	1.13	1.17	1.21	1.25
400-500	0.64	0.76	0.86	0.94	1.00	1.05	1.10	1.14	1.17	1.20
500-600	0.61	0.72	0.82	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.15
600-700	0.58	0.69	0.79	0.87	0.94	0.98	1.03	1.07	1.11	1.14
700-800	0.55	0.65	0.75	0.85	0.92	0.97	1.00	1.03	1.06	1.09
800-900	0.55	0.65	0.74	0.86	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03	1.06
>900	0.53	0.63	0.72	0.88	0.93	0.97	1.01	1.04	1.07	1.10

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

Площадь, га	аналог				
	<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	0.69	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 сегментам⁴⁰.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1.00	1.30	1.52	1.70	1.82	1.53				
50-100	0.77	1.00	1.16	1.30	1.40	1.49	1.54	1.60	1.64	1.68
100-200	0.65	0.88	1.00	1.12	1.22	1.32	1.38	1.43	1.47	1.51
200-300	0.57	0.77	0.89	1.00	1.07	1.13	1.18	1.25	1.29	1.32
300-400	0.55	0.72	0.83	0.93	1.00	1.05	1.10	1.15	1.17	1.20
400-500	0.52	0.68	0.79	0.88	0.96	1.00	1.04	1.08	1.11	1.16
500-600	0.59	0.63	0.76	0.85	0.91	0.98	1.00	1.04	1.07	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	0.84	0.88	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02
>900	0.58	0.68	0.76	0.83	0.88	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				
	<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 сегментам⁴¹.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1.00	1.43	1.79							
50-100	0.70	1.00	1.48	1.65	1.79	1.91				
100-200	0.58	0.80	1.00	1.18	1.33	1.43	1.62	1.61	1.76	
200-300	0.69	0.85	1.00	1.25	1.34	1.43	1.54	1.60	1.64	
300-400	0.61	0.76	0.90	1.00	1.08	1.16	1.22	1.28	1.33	
400-500	0.62	0.73	0.83	0.93	1.00	1.05	1.13	1.18	1.23	
500-600	0.52	0.66	0.77	0.86	0.94	1.00	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	
700-800	0.59	0.70	0.78	0.85	0.95	0.90	0.95	1.00	1.04	
800-900	0.57	0.67	0.76	0.81	0.87	0.92	0.96	0.98	1.00	
>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				
	<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									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1.00	1.34	1.61	1.85						
50-100	0.75	1.00	1.25	1.49	1.60	1.60	1.71	1.79	1.84	1.92
100-200	0.62	0.83	1.00	1.15	1.25	1.35	1.42	1.50	1.58	1.64
200-300	0.54	0.70	0.87	1.00	1.10	1.16	1.22	1.29	1.33	1.40
300-400	0.50	0.67	0.80	0.92	1.00	1.07	1.14	1.21	1.28	1.31
400-500	0.59	0.75	0.88	1.00	1.09	1.14	1.21	1.28	1.35	1.42
500-600	0.59	0.70	0.81	0.92	1.00	1.06	1.11	1.18	1.24	1.27
600-700	0.56	0.67	0.77	0.88	0.95	1.00	1.05	1.12	1.19	1.26
700-800	0.54	0.65	0.72	0.81	0.86	0.93	0.99	1.05	1.12	1.19
800-900	0.52	0.63	0.70	0.78	0.85	0.92	0.98	1.04	1.10	1.17
>900	0.51	0.61	0.68	0.72	0.79	0.84	0.91	0.97	1.03	1.10

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

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170
<10	1.00	1.25	1.40	1.49	1.55	1.60	1.65	1.70	1.72	1.78
10-20	0.80	1.00	1							

tel. +7(495) 229-49-71

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									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,36	1,64	1,85	1,90	1,68	1,76	1,81	1,87	1,92
50-100	0,74	1,00	1,21	1,40	1,50	1,30	1,39	1,45	1,55	1,59
100-200	0,61	0,83	1,00	1,14	1,24	1,09	1,29	1,49	1,55	1,59
200-300	0,53	0,72	0,97	1,00	1,09	1,18	1,22	1,27	1,31	1,39
300-400	0,65	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	0,76	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00

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

Площадь, га	аналог			
	<1,25	2,5-5	5-10	>10
<1,25	1,00	1,29	1,54	1,82
1-2,5	0,78	1,00	1,20	1,42
2,5-5	0,65	0,83	1,00	1,18
5-10	0,55	0,71	0,85	1,00
>10	0,50	0,64	0,76	0,90

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,31	1,49	1,63	1,71	1,80	1,86	1,90	1,97	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,25	1,31	1,37	1,42	1,45	1,51	1,54
30-50	0,67	0,88	1,00	1,09	1,15	1,20	1,25	1,27	1,32	1,35
50-70	0,61	0,80	0,92	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24
70-90	0,58	0,76	0,87	0,95	1,00	1,05	1,09	1,11	1,15	1,18
90-110	0,56	0,73	0,83	0,91	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,12
110-130	0,54	0,70	0,80	0,87	0,94	0,97	1,00	1,03	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	0,78	0,83	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
>170	0,50	0,63	0,74	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,39	1,51	1,70	1,89	1,94				
50-100	0,77	1,00	1,17	1,31	1,41	1,50	1,58	1,63	1,69	1,74
100-200	0,68	0,88	1,00	1,13	1,21	1,28	1,36	1,40	1,45	1,53
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,05	1,12	1,18	1,24	1,29	1,35
300-400	0,58	0,71	0,82	0,92	1,00	1,05	1,12	1,15	1,20	1,26
400-500	0,55	0,67	0,79	0,88	0,94	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19
500-600	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,03	1,07	1,10	1,12
600-700	0,61	0,72	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00	1,04	1,07	1,09
700-800	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900	0,58	0,67	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00	1,02
>900	0,56	0,66	0,74	0,79	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,46	1,80	1,91	1,96	1,69	1,74	1,82	1,88	1,93
50-100	0,58	0,81	1,00	1,15	1,25	1,31	1,41	1,48	1,53	1,58
100-200	0,51	0,71	0,89	1,00	1,10	1,18	1,24	1,29	1,33	1,38
200-300	0,47	0,68	0,81	0,91	1,00	1,07	1,12	1,18	1,21	1,26
300-400	0,65	0,71	0,81	0,89	0,95	1,00	1,05	1,08	1,11	1,14
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	0,76	0,84	0,88	0,92	0,95	0,97	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	>900
<50	1,00	1,49	1,90	1,94	1,98	1,82	1,93			
50-100	0,67	1,00	1,22	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	1,68	1,72
200-300	0,56	0,84	1,00	1,11	1,20	1,27	1,35	1,40	1,45	1,50
300-400	0,60	0,76	0,93	1,00	1,06	1,15	1,22	1,31	1,35	1,39
400-500	0,55	0,70	0,83	0,92	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,32
500-600	0,52	0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,13	1,21	1,25
600-700	0,57	0,70	0,83	0,90	0,97	1,00	1,02	1,09	1,16	1,22
700-800	0,54	0,67	0,77	0,84	0,91	0,98	1,00	1,02	1,09	1,14
800-900	0,56	0,69	0,78	0,85	0,92	0,99	1,00	1,03	1,10	1,16
>900	0,56	0,63	0,74	0,81	0,88	0,95	0,98	1,00	1,07	1,12

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

Площадь, сот.	аналог									
<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	

<tbl_r cells="11" ix="5" maxcspan="1" maxrspan="1" usedcols="1

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России 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
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45
	3000-6000	0,73	0,85	1,00	1,11	1,28
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15
	10000-25000	0,57	0,69	0,76	0,87	1,00
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93

Таблица 32

Земельные участки под официально-парковую застройку и объекты промышленного 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
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,09	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11
	10000-25000	0,65	0,76	0,83	0,90	1,00
	>25000	0,63	0,73	0,79	0,86	0,95

Таблица 33

Земельные участки под официально-парковую застройку и объекты промышленного 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
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,09	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11
	10000-25000	0,65	0,76	0,83	0,90	1,00
	>25000	0,63	0,73	0,79	0,86	0,95

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
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
	10000-25000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00
	>25000	0,58	0,72	0,82	0,92	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 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
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
	10000-25000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00
	>25000	0,67	0,79	0,86	0,94	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	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
	10000-25000	0,62	0,76	0,86	0,95	1,00
	>25000	0,60	0,74	0,84	0,93	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
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	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	10000-25000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00
	>25000	0,60	0,73	0,84	0,93	1,00

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,37	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,26
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	10000-25000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00
	>25000	0,66	0,78	0,86	0,95	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,37	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,26
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	10000-25000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00
	>25000	0,66	0,78	0,86	0,95	1,00

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

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

Таблица 43

		Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее 1 млн. чел.			
		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				
		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	1,06	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

		Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург				
		аналог				
		<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.statrealt.ru (см. табл. 41).

Таблица 41.

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:

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

С – 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 **СтатРиалт** 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 = (S0/Sa) ^ -0,14
от 400 тыс. до 1 млн. человек		0,719		-0,15	K s = (S0/Sa) ^ -0,15
от 50 тыс. до 400 тыс. человек		0,613		-0,18	K s = (S0/Sa) ^ -0,18
поселения до 50 тыс. человек		0,60		-0,23	K s = (S0/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 = (S0/Sa) ^ -0,29
Земли сельскохозяйственного назначения		0,639		-0,33	K s = (S0/Sa) ^ -0,33

S0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Источник. 1. <https://statrealt.ru/statistika-rynska/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 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. 42 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 42.

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

		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

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

		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,22
	не обеспечен электроснабжением	0,82	1,00

Таблица 174. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

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

		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

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

		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

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

		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или центральное).

Таблица 209. Окончание

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

		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,12
	не обеспечен газоснабжением	0,89	1,00

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00

Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81 - 0,88
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,82 - 0,87
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,80 - 0,86
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81 - 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,72	0,69 - 0,75

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

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

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 жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,32
	не обеспечен канализацией	0,76	1,00



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

Таблица 303. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России⁴⁶.

Коммуникации	Отсутствуют	запол.										
		Э	Г	В	К	Э, Г	Э, В	Э, К	Г, К	В, К	Э, Г, В, К	
Отсутствуют	0%	-15%	-11%	-16%	-22%	-24%	-26%	-34%	-25%	-31%	-34%	-50%
Э	18%	0%	5%	-1%	-8%	-11%	-16%	-22%	-12%	-16%	-23%	-42%
Г	12%	-5%	0%	-5%	-13%	-15%	-20%	-28%	-16%	-22%	-26%	-44%
В	19%	1%	6%	0%	-7%	-10%	-15%	-21%	-11%	-18%	-22%	-41%
К	28%	3%	14%	0%	0%	-3%	-8%	-15%	-4%	-11%	-16%	-36%
Э, Г	32%	12%	18%	1%	3%	0%	-5%	-13%	-1%	-8%	-13%	-34%
Э, В	40%	19%	24%	1%	9%	0%	-7%	5%	-3%	-6%	-31%	
Э, К	51%	28%	35%	27%	18%	14%	8%	0%	13%	5%	-1%	-25%
Г, В	33%	7%	19%	12%	4%	1%	-5%	-12%	0%	-7%	-13%	-34%
Г, К	47%	22%	28%	21%	12%	9%	3%	-5%	6%	0%	-5%	-28%
В, К	52%	30%	36%	28%	19%	15%	9%	1%	14%	6%	0%	-24%
Э, Г, В, К	101%	71%	79%	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 торги. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

2. Исследования, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены в табл. 43.

Таблица 43.

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 рынка 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 напрямую близко имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (неизолированные без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 300 - 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 размещения 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 (и тогда проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таких случаях применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (обследования) объекта оценки (или аналогов) выявлена необходимость подключения (подведение новых) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки определяется.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3947-na-kommunikatsii-zemelnikh-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 торги. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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 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 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 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	0,70	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

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: Корректировка 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 Стартрайт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Всегда пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для санитарного 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 горизонтальных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка отсутствует, но имеется доступ для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территории земельных объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с вытянутыми или изогнутой формами, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подстепенной пойме реки; 5. Земельные участки с сухими грунтовыми водами, выше глубины промывания 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, пригородный пейзаж	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 выплачиваются корректировка равна единице

*** - отнесение к пункту 5 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 предъявлению исследуемого участка (физически, инженерно-техническим и экономическим) состоянию сравниваемого (оценяемого) участка. В типичном для рынка случае для таких затрат будет соответствовать корректировке «Стартрайт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков и новостроек на новых рынках (брюссельских участков) доли таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Стартрайт»).

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 занятосранных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представляемых в таблице коэффициентов.

Пояснение:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляет генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной, учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), спускопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), осыпнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки месяются неправильной формой 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 отводов; при этом заторы выглядят менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен военными водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и пола;
- 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-rynska/statistika-na-01-10-2025-d/korrektirovki-stoimosti-zemelynh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formy-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

Форма объекта

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

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 45.



Таблица 45.

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 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 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

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

Категория: Корректировка 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 СтартРент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вложне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угоры), 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 один из параметров ниже флагштоков: 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 вертикальными или изогнутой формами, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с сильно наклоненным рельефом местности**; 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подталкиваемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровням притоков 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 являются корректировкой равны единице;
- *** - описание к пункту 8 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверено или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приобретению последующего участка и (физическом, инженерно-техническом и экономическом) состоянию сравниваемого (одиничного) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «СтартРент». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или новостроек на рынке (брюсселе) доли таких затрат будет отличаться от значения корректировки «СтартРент»).

Если флагшток 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 сдвиг размер корректировки может быть согласовано 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, близкие к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: ровинный (с уклоном до 3%), спланированный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильно пересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки выделяются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- земельные участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклона участка создают сложности в строительстве ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен во время паводка, забывается;
- 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.

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)	0,82	0,86 - 0,99

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 160. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тысяч 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

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://statrealt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-0/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-releff-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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



Матрицы коэффициентов

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

		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.

		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

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

		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.

		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.

		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 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

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.

		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,17
	без покрытия	0,86	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.

		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.

		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.

		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,15
	без покрытия	0,87	1,00

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

		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).

		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.

		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.

		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).

		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.

		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,14
	без покрытия	0,88	1,00

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

Городской с земельного участка налог на недвижимость менее 300 тыс. руб.		аналог	
Земельные участки под коммерческую застройку		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт, подъезд	1,00	1,17
	без покрытия	0,86	1,00

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

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

Земельные участки под жилую застройку

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

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

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

Городов с численностью населения менее 500 тыс. чел.		аналог	
Земельные участки под жилую застройку		аналог	
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,05
	без покрытия	0,96	1,00

Таблица 308. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по табл. 307

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

2020 年度第 1 回定期評議會

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

Можайе и Московской областей.		аналог
Земельные участки под объекты рекреации	асфальт. подъезд	без покрытия
объект рекреации	асфальт. подъезд без	1,00 1,15

Таблица 304. Матрица соотношений значений 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	0,80

Таблица 305. Матрица соотношений значений 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	
объект оценки	асфальт. подъезд	без покрытия	
	1,00		1,12
	0,89		1,00

Таблица 306. Матрица соотношений значений 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	
объект оценки	асфальт. подъезд без покрытия	асфальт. подъезд	без покрытия
		1,00	1,11
		0,90	1,00

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

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

Таблица 311. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути в участке», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (столбцы 4, 5, 6 и 7). См. табл. 310

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
объект оценки	асфальт. подъезд	асфальт. подъезд	без покрытия
без	1,00	0,97	1,00

Таблица 312. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», данные по

городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.		аналог	
Земельные участки под объекты рекреации		асфальт, подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд без	1,00	1,15

tel. +7(495) 229-49-71

Таблица 313. Матрица соотношений значений 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 значений 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;

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 обеспечененные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривладельческой магистралью (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огороженные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,14	1,36	1,24
6	Огороженные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сечинаты, дощатым или панельным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (столбы, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано 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-ryntka/statistika-na-01-10-2025-a/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustroistvo-i-dorozhnyu-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. 47, 48.

Таблица 47.

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 основе социологического опроса, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под жилую застройку и объекты рекреации.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,76 - 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,81	0,76 - 0,87

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

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

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 48.

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 выпуклую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Стартрайт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (уголок), 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 выпуклой 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 вытянутыми или изрезанными формами, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнями 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 выпуклой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства, различия в удельной стоимости не выражены, корректировка равна единице.

*** - отнесение к пункту 2 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Приведено или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приращению испытуемого участка к (физическому, инженерно-техническому и экономическому) сопоставимому (оценываемому) участку. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Стартрайт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или новостроек на рынке «брововых» участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Стартрайт».

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 согласовано принят в пределах нижней и верхней границ значений.

Корректировка определяется соотношением представлений в таблице коэффициентов.

Пояснение:

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта макетования 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%), сплошесреднененный (3-8%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют 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 ограждений, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен во время паводка, заболочивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Источник: 1. <https://startreit.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

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. 49.

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



Таблица 49.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67 - 0,85
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,63 - 0,81

Таблица 456. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д. аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,78	0,65	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д. аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,75	0,64	0,86

Таблица 457. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д. аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,67	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д. аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,70	0,60	0,81

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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 СтартРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящиеся 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 внутривладельческой/адорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огороженные 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	Огороженные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сосновым, дубовым или пильстром) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.

2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

9.10. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - НАЛИЧИЕ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Ограждение участка предоставляет продвинутый уровень безопасности и конфиденциальность. Более того, эстетическая обработка ограждения придает участку ухоженный и аккуратный облик, благодаря чему, как правило, повышается его общая стоимость. Ограждение также может служить для разделения участка на функциональные сегменты, улучшая его функциональность.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистического исследования и результатам обработки экспертного опроса (в зависимости от класса земельного участка), характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличия ограждения территории.

Таблица 321. Значения корректирующих коэффициентов данные по Москве и Московской области и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал			
Москва и Московская область					
Земельные участки под индустриальную застройку					
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,86	0,80	0,92		
Москва					
Земельные участки под коммерческую застройку					
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,95	0,92	0,99		
Земельные участки под жилую застройку					
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,93	0,89	0,97		
Москва и Московская область					
Земельные участки под объекты рекреации					
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,85	0,96		

Таблица 323. Значения корректирующих коэффициентов данные по городам с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал			
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 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 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 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



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

Источник: 1. <https://statistic.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoystroystvo-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 содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев.

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.



Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 51.

Таблица 51.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительства и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

Стоймость 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, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-анalog 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 аффилиированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод



распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{ob}^j - U_{oa}^j)) * K_i ,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{ob}^j - U_{oa}^j)$ - 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):

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных моделей) 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 единными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при



отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устраниния.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на **принципе ожидания выгоды**.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование



которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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, предназначеннной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;



- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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



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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для объекта (объектов) оценки представлен в табл. 52.

Таблица 52.

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)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Целесообразно
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказатьаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказатьаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

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

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{y\partial.} = \frac{C}{S_{ob.}},$$



где:

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

S_{3Y} - площадь объекта, кв. м.

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

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Указанные выше диапазоны площади были классифицированы в соответствии с данными, представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом источнике информации приведена градация по диапазонам площади для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС):

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

Таблица 35

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценщик принял решение использовать данные издания «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведена градация диапазонов площади конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 53.

Таблица 53.

Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади
1	50:15:0071201:2010	5 099,0	на схеме номера нет	1
2	50:15:0071201:2011	13 938,0	на схеме номера нет	2
3	50:15:0071201:2012	4 269,0	на схеме номера нет	1
4	50:15:0071201:2013	30 870,0	на схеме номера нет	2

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующего критерия: соответствие объектов-аналогов критерию «местоположение». В качестве объектов-аналогов использовались объекты анализа (земельные участки) максимально схожие по местоположению с оцениваемыми объектами, а именно, в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в коттеджных поселках, аналогичных по классу КП «Купавна Сити» (КП «Купавна Сити», КП «Купавна Лайф-2»).

Ввиду того, что представлено всего 8 оферта на продажу земельных участков в одном районе нахождения с объектом (объектами) оценки, то оценщик принял решение, в качестве объектов-аналогов использовать все объекты анализа.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов использовались все объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (с учетом дополнительных затрат (платежей)), руб.	Удельная цена объекта анализа (с учетом дополнительных затрат (платежей)), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	644,0	4 900 000	7 609
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	605,0	4 900 000	8 099
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	706,0	6 800 000	9 632
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	2 055,0	11 000 000	5 353
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	950,0	6 175 000	6 500
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	605,0	4 950 000	8 182
Объект-аналог 7	Объект анализа 7	626,0	4 800 000	7 668
Объект-аналог 8	Объект анализа 8	1 027,0	7 100 000	6 913

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

Определение элементов сравнения

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

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

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 55, 56.



Таблица 55.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности и	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферта)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)							
Вид использования и (или) зонирование										
- категория	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (по факту это участки, отведенные под дорожную инфраструктуру)	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:										
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф-2»)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- удаление от МКАД, км	17	16	17	16	16	16	16	16	16	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:										
- площадь, кв. м	5 099,0; 4 269,0 «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)	644,0 «до 1 500 кв. м»)	605,0 «до 1 500 кв. м»)	706,0 «до 1 500 кв. м»)	2 055,0 «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	955,0 «до 1 500 кв. м»)	605,0 «до 1 500 кв. м»)	626,0 «до 1 500 кв. м»)	1 027,0 «до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций и газификации улучшений	коммуникации: электрические и газификация оплачиваются отдельно; улучшения – дороги,	коммуникации: электрические и газификация инфраструктур тела поселка	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений							



Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8	Результаты сравнения
	ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно									
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)									Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики										
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	представлены в табл. 10	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась							
	- состав арендаторов	представлены в табл. 10	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась						
	- иные характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась							
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения	нет	огорожен по периметру	огорожен по периметру	огорожен по периметру	огорожен с 2-х сторон	огорожен с 2-х сторон	огорожен с 3-х сторон	огорожен с 3-х сторон	огорожен с 1-ой стороны	Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения
- наличие системы освещения территории	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 56.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов более 10 000 кв. м)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия продажи	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Условия рынка (в части отношения даты оценки и даты оферты)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Результаты сравнения	
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	
Вид использования и (или) зонирования	- категория земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного назначения (по факту это участки, отведенные под дорожную инфраструктуру)	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась	
Местоположение:	- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Лайф-2»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Сити»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятлово КП «Купавна Лайф-2»)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась	
	- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась	
	- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась	
	- удаление от МКАД, км	17	16	17	16	16	16	16	16	Отличия не существенные, корректировка не проводилась	
Физические характеристики:	- площадь, кв. м	13 938,0; 30 870,0 («до 10 000 кв. м»)	644,0 («до 1 500 кв. м»)	605,0 («до 1 500 кв. м»)	706,0 («до 1 500 кв. м»)	2 055,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	955,0 («до 1 500 кв. м»)	605,0 («до 1 500 кв. м»)	626,0 («до 1 500 кв. м»)	1 027,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
	коммуникации:	электричество и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	коммуникации электрического тока и газификация	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений
	- наличие коммуникаций и улучшений	оплачиваются отдельно; улучшения - дороги, ограждение фасадное и внешнее, детские и спортивные площадки - оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно; газификация; инфраструктура поселка	оплачиваются отдельно; газификация; инфраструктура поселка	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций и улучшений						
	- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась	
	- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	относительн оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная оправильная	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта	
Экономические характеристики	- уровень	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	земельный	Отличий нет,	

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
операционных расходов	налог в соответствии с законодателем	корректировка не проводилась								
- условия аренды	представлены в табл. 10	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась							
- состав арендаторов	представлены в табл. 10	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась							
- иные характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась								
Другие характеристики										
- наличие подъездных дорог	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- наличие ограждения	нет	огорожен по периметру	огорожен по периметру	огорожен по периметру	огорожен с 2-х сторон	огорожен с 2-х сторон	огорожен с 3-х сторон	огорожен с 3-х сторон	огорожен с 1-ой стороны	Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения
- наличие системы освещения территории	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась								
- наличие охраны территории	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась								

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (внесение корректировок)

Анализ данных представленных в табл. 55, 56 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций и улучшений);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят дополнительные затраты (платежи), а именно:

А) для земельных участков, расположенных в КП «Купавна Сити»:

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

Б) согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость дополнительных затрат/платежей (услуг по



заключению сделки, инфраструктуры и подключения к коммуникациям посёлка) для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Купавна Лайф-2» - 375 000 руб.,

то необходимо указанные цены затрат вычесть из цены предложений и сделок, так как оцениваемые земельные участки оцениваются без учета каких-либо коммуникаций и улучшений (дополнительных затрат (платежей)).

Таким образом, значение данной поправки для цен предложений, указанных в офертах (объект-аналог № 3) составляет (минус) 910 000 руб.

Значение данной поправки для цен предложений, указанных в офертах (объекты-аналоги №№ 1, 2, 4-8) составляет (минус) 375 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торги 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. 57.

Таблица 57.

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 торги. 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
2	Данные, представленные на аналитическом портале www.statreilt.ru	Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов под ИЖС в населенных пунктах группы Б		5

Подтверждение информации

Таблица 372. Значение скидки на торги. 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 инфраструктуры	-	-
4. Земельные участки под жилую застройку	9,8%	6,7% - 12,8%
5. земельные участки под объекты рекреации	-	-

Подтверждение информации



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

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным значению в размере (минус) 9%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки используются в качестве объектов инфраструктуры поселка (внутренние дороги и проезды), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки находятся в общем пользовании собственников остальных земельных участков поселка.

Значение корректирующего коэффициента (поправки) определялось на основе данных о корректировках на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитанных отношением удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки, значения которых представлены ниже.

Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В качестве источника информации для определения поправки на вид разрешенного использования оценщиком использовались данные, опубликованные на сайте: <https://statrielt.ru/statistika-gryunka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>.

Ниже приводятся данные об отношении цены земельного участка под основной вид деятельности к удельной цене земельного участка под благоустройство окружающей территории, объекты инфраструктуры и/или с невозможностью использования под профильную застройку.

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
психометрическая организация

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

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)



Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения.

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ) - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешенного использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешенного использования приведены в соответствии с Классификатором ВРИ земельных участков согласно Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 с последующими изменениями.

В расчет были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешенного использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Изучение рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя выращивание разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	01-01-2024	1,0		
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6		1,7		
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, корнеплодов, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур		1,2	0,0008	0,0031
					0,0018

Жилая застройка	Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0			
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более девадцати метров, которое состоит из комната, помещений вспомогательных и хозяйственных построек, гаражей и (или) для удовлетворения гражданским бытовым и иным нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначеннего для раздела на самостоятельные объекты недвижимости; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение горожей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1	0,16	0,45	0,31
Малоэтажная много квартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных много квартирных домов много квартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного много квартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном много квартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1	0,25	0,54	0,39
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2	0,06	0,32	0,19
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стены (общими боковыми ставами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3	0,21	0,50	0,35
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы); в том числе с возможностью подключения названных объектов к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенные для общего пользования	2.4	0,17	0,40	0,28
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение много квартирных домов этажностью не выше восьми этажей (4-8 этажей), благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях много квартирного дома, если общая площадь таких помещений в много квартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,41	0,78	0,59
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение много квартирных домов этажностью девять этажей и выше, благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях много квартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в много квартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено вида разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проектированием гаражей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0			
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенными для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0,02	0,04	0,031
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2	0,08	0,53	0,28
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	0,07	0,33	0,19

Источник: 1. <https://statieli.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 4 кв.2023 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликованы коэффициенты для вида разрешенного использования «Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе»).

Значение данного корректирующего коэффициента (поправки) определялось как отношение нижней границы коэффициента для земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе (земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе) и верхней границы коэффициента для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, т.к., по мнению оценщика, различие в стоимости земельных участков, предназначенных под строительство объектов инфраструктуры - вспомогательных объектов, и земельных участков, предназначенных непосредственно для индивидуального жилищного строительства (строительства индивидуальных жилых домов), должно быть максимальным.

Таким образом, рассчитанное значение данного коэффициента, с учетом округлений, составит 0,07/0,45=0,16, что эквивалентно поправке (минус) 84%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:



- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м», в то время как площадь объектов-аналогов находится в диапазонах «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м», то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которым относятся оцениваемые объекты.

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

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

Таблица 35

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

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

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$\Pi = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе 1 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м), представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 3 000 до 6 000	644,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 2	от 3 000 до 6 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 3	от 3 000 до 6 000	706,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 4	от 3 000 до 6 000	2 055,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 5	от 3 000 до 6 000	950,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 6	от 3 000 до 6 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 7	от 3 000 до 6 000	626,0 (до 1 500 кв. м)	-23
Объект-аналог 8	от 3 000 до 6 000	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	-23

Источник: 1. Анализ оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь более 10 000 кв. м), представлены в табл. 60.



Таблица 60.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2
(площадь более 10 000 кв. м)**

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	более 10 000	644,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 2	более 10 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 3	более 10 000	706,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 4	более 10 000	2 055,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог 5	более 10 000	950,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 6	более 10 000	605,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 7	более 10 000	626,0 (до 1 500 кв. м)	-32
Объект-аналог 8	более 10 000	1 027,0 (до 1 500 кв. м)	-32

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки используются в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму, т.к. их длина, превышает ширину, более чем в 4 раза, т.е. форами этих земельных участков «сильно вытянутая», в то время как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму.

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала www.statreilt.ru (см. табл. 61).

Таблица 61.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

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

Категория: 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
Более пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий, замыкающие населенные пункты, замыкающие земельные участки для данного строительства и садоводства, земли промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (уголь), 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 не превышает 10% от его длины для строительства и эксплуатации (освоения) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с овалом, яйцем, сердцем, зигзагом, крестом и иными формами, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнями грунтовых вод, выше глубины промывания 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, пригородный пейзаж	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 исходного участка к типичному, инженерно-техническому и экономическому состоянию сравниваемого (оценяемого) участка. В типичном для рынка случае для таких затрат будет соответствовать корректировка «СтатРиелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или новородденных рынком (брюссельских) участков) доли таких затрат будет отличаться от знания корректировки «СтатРиелт».

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

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

Корректировка определяется соотношением представлений 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, блоки к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: ровный (с уклоном до 3%), спадообразованный (3-6%), пересеченный (6-10%), сипилогородчатый (10-20%); горный (более 20%). Или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Источник: 1. [https://statreilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formy-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda](http://statreilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3942-na-konfiguratsiyu-formy-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda)

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 25% (коэффициент 0,75).

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.



Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 62).

Таблица 62.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.10.2025 года

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

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтартРент 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	На обеспеченных дорогами и площацами, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,21	1,14
3	Обеспеченные собственным внутренним автодорогами и площацами с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриместечной железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и воротками	1,14	1,36	1,24
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сосновым, дощатым или пустым) с оборудованными воротами и воротками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (столбы, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3955-na-blagoustroystvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2025-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$\Pi = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала качества).

Объекты-аналоги №№ 4 и 5 огорожены капитальным забором с 2-х сторон. В расчетах использовалось максимальное значение коэффициента K .

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 * \frac{2}{4} = -5\%$$

Объекты-аналоги №№ 6 и 7 огорожены капитальным забором с 3-х сторон. В расчетах использовалось максимальное значение коэффициента K .

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 * \frac{3}{4} = -8\%$$

Объекты-аналоги №№ 1-3 огорожены капитальным забором по периметру. В расчетах использовалось максимальное значение коэффициента K .

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 = -11\%$$

Объект-аналог № 8 огорожен капитальным забором только с 1-ой стороны. В расчетах использовалось максимальное значение коэффициента K .

Рассчитанное значение данной корректировки (поправки), для указанного объекта-аналога, с учетом округлений, составит:



$$\Pi = \left(\left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 \right) * \frac{1}{4} = -3\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 63, 64.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	644,0	605,0	706,0	2 055,0	950,0	605,0	626,0	1 027,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	4 900 000	6 800 000	11 000 000	6 175 000	4 950 000	4 800 000	7 100 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-910 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	4 525 000	5 890 000	10 625 000	5 800 000	4 575 000	4 425 000	6 725 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	7 479	8 343	5 170	6 105	7 562	7 069	6 548
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 806	7 592	4 705	5 556	6 881	6 433	5 959
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 023	1 089	1 215	753	889	1 101	1 029	953
Поправка на площадь, %	-23	-23	-23	-10	-23	-23	-23	-23
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	788	839	936	678	685	848	792	734
Поправка на форму, %	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	591	629	702	509	514	636	594	551
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-11	-11	-11	-5	-5	-8	-8	-3
Скорректированная цена, руб./кв.m.	526	560	625	484	488	585	546	534
минимальное значение	484							
максимальное значение	625							
среднее значение	555							
стандартное отклонение	47							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	9%							
отклонение min и max значения от среднего	13%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 64.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов более 10 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Площадь, кв. м	644,0	605,0	706,0	2 055,0	950,0	605,0	626,0	1 027,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	4 900 000	4 900 000	6 800 000	11 000 000	6 175 000	4 950 000	4 800 000	7 100 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-375 000	-375 000	-910 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000	-375 000
Скорректированная цена, руб.	4 525 000	4 525 000	5 890 000	10 625 000	5 800 000	4 575 000	4 425 000	6 725 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	7 479	8 343	5 170	6 105	7 562	7 069	6 548
Поправка на уторгование, %	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6 394	6 806	7 592	4 705	5 556	6 881	6 433	5 959
Поправка на разрешенное использование, %	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 023	1 089	1 215	753	889	1 101	1 029	953
Поправка на площадь, %	-32	-32	-32	-20	-32	-32	-32	-32
Скорректированная стоимость,	696	741	826	602	605	749	700	648



Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
руб./кв. м								
Поправка на форму, %	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	522	556	620	452	454	562	525	486
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения, %	-11	-11	-11	-5	-5	-8	-8	-3
Скорректированная цена, руб./кв.м.	465	495	552	429	431	517	483	471
минимальное значение	429							
максимальное значение	552							
среднее значение	491							
стандартное отклонение	42							
вариация (отношение СКО к среднему значению)	9%							
отклонение min и max значения от среднего	13%							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

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

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения показывают следующее:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 9%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет 13%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iiab3ty581606548 является допустимым

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов, т.к. объекты-аналоги, для которых рассчитаны скорректированные удельные стоимости, широко представлены на рынке (находятся в том же месте, что и объекты оценки) и с равной долей вероятности могут быть рассмотрены (приобретены) потенциальным покупателем.

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.



В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n-1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 65, 66.

Таблица 65.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	7 479	8 343	5 170	6 105	7 562	7 069	6 548
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	526	560	625	484	488	585	546	534
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	6 500	6 919	7 718	4 686	5 617	6 977	6 523	6 014
Суммарное отклонение, руб./кв. м	50 954							
Веса	0,1246	0,1235	0,1212	0,1297	0,1271	0,1233	0,1246	0,126
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	66	69	76	63	62	72	68	67
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	540							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов более 10 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Объект-аналог 8
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	7 026	7 479	8 343	5 170	6 105	7 562	7 069	6 548
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	465	495	552	429	431	517	483	471
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	6 561	6 984	7 791	4 741	5 674	7 045	6 586	6 077
Суммарное отклонение, руб./кв. м	51 459							
Веса	0,1246	0,1235	0,1212	0,1297	0,1271	0,1233	0,1246	0,126
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	58	61	67	56	55	64	60	59
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	480							

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{обиц.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{обиц.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 67.



Таблица 67.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Группа по площади	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	5 099	1	540	2 753 000
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	13 938	2	480	6 690 000
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	4 269	1	540	2 305 000
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	30 870	2	480	14 818 000
Итого						26 566 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости 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, ограничений и округлений, составляет:

26 566 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	2 753 000
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	6 690 000
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	2 305 000
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	14 818 000

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



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российской Федерации, Московская область, г. Балашиха, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

26 566 000

**(Двадцать шесть миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч
рублей,**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:15:0071201:2010	5 099 +/- 25	2 753 000
2	50:15:0071201:2011	13 938 +/- 41	6 690 000
3	50:15:0071201:2012	4 269 +/- 23	2 305 000
4	50:15:0071201:2013	30 870 +/- 61	14 818 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утверженный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функциональное назначение объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2025 год.
4. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 35, 2025 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ



tel. +7(495) 229-49-71

1.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot._izhs_7351794559?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OjJzWEdUbFE1aVI6bTILSVFNlt98v0oZj8AAAA

4 900 000 ₽

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Мария Владимировна

Рассрочка от застройщика 0%

Об участке

Площадь: 6.4 сот.

Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Насовинское шоссе, 16 км

Сообщения

4 900 000 ₽

Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Мария Владимировна

Спросите у продавца

Описание

Ипотека со скидкой на Авито

tel. +7(495) 229-49-71

[www.avito.ru](https://www.avito.ru/chernom/prodazha/uchastok/64-sot-iz-kompleksa-4900000-p)

4 900 000 ₽
Участок 6,4 сот. (ИЖС)

Описание

Продам участок ИЖС огорожен с 3х сторон, отсыпано Электричество подключено, газ по границе, форма и размер на фото. Один собственник, ипотека подходит.

Ипотека со скидкой на Авто

Стоимость земли	Стартовая цена
4 900 000 ₽	5 000 000 ₽

Первый взнос Срок ипотеки
2 970 000 ₽ 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Стартовая цена
ВТБ	От 5,96% От 41 370 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 5,99% От 41 504 ₽
Абсолют Банк	От 6% От 41 548 ₽
Альфа-Банк	От 6% От 41 548 ₽

Перейти к анкете Пролистать, дадут ли ипотеку

Перешли клиентом, вы соглашаетесь с использованием информации для рассмотрения

№ 7551794559 · 27 июня в 18:00 · 5124 просмотра (+22 сегодня)

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4239374.779694429&coordinate_y=7506957.112809621&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048

Земельный участок: 50:15:0071201:1867

Информация Сервисы Объекты Части земли Состав

Вид объекта недвижимости Земельный участок

Вид земельного участка Землепользование

Дата присвоения 20.10.2023

Кадастровый номер 50:15:0071201:1867

Кадастровый квартал 50:15:0071201

Адрес Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, деревня Черново, улица Бородинская

Площадь участка 844 кв. м

Площадь земельных участков -

Питомцы -

Статус Учтенный

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства

Форма собственности Частная

Кадастровая стоимость 1 967 033,6 руб.

Удельный показатель кадастровой 3 054,4 руб./кв. м



<https://www.cian.ru/sale/suburban/316895439/>

Купить земельный участок Участок 6.44 сот. (5980 м²) Купить участок 6.44 сот.

Аренда Продажа Новооткрытия Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделка * Сервисы Приложения Цены ПОМОЩНИК

Индивидуальный в Балашихе > Годится > Предназначенный участок в Балашихе > д. Черноречье > Косинское шоссе > Носовихинское шоссе > метро Железнодорожная > улица Чернореченская

Обновлено 8 июня 17:27 ⚡ 499 просмотров, 4 изображения, 433 читательский

Больше на сайте Просмотрено в Яндекс

Продается участок, 6,44 сот. в посёлке «Купавна Life 2»

Московская область, Балашиха городской округ, Черное деревене, ул. Чернореченская, 356Б. На карте
Л Носовихинское шоссе 17 км от МКАД А Косинское шоссе 20 км от МКАД
МЖелезнодорожная 10 мин. О Ольгино 12 мин. К Кучино 34 мин.

Показать Показаться

7 фото

Отзывы о сайте

4 900 000 ₽ +10% Сделать за изменением цены
Предложите свою цену
Например: 4 753 000

Цена за сотку 760 870 ₽/сот.

+7 916 481-51-61
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 85805185
Подостановщик

«Маслово Forest Club»
В имене снайдра 15% на 3 загородных дома в поселке премиум-класса в окружении Масловского леса

760 870 ₽/сот.

Купить земельный участок Участок 6.44 сот. (5980 м²) Купить участок 6.44 сот.

Площадь участка 6.44 сот.

Статус участка ИЖС

Продам участок ИЖС, огорожен с 3х сторон, отсыпан, электричество подключено. Форма и размеры указаны на фото. Один собственник, ипотека подходит.

Напишите автору
Сообщить о моем
Еще предложений?
Хочу посмотреть
или узнайте подробности по телефону
+7 916 481-51-61

4 900 000 ₽ +10% Сделать за изменением цены
Предложите свою цену
Например: 4 753 000

Цена за сотку 760 870 ₽/сот.

+7 916 481-51-61
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 85805185
Подостановщик

«Маслово Forest Club»
В имене снайдра 15% на 3 загородных дома в поселке премиум-класса в окружении Масловского леса

760 870 ₽/сот.

tel. +7(495) 229-49-71

2.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_4971480079?context=H4sIAAAAEAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5litiOjA7fQseF2QfAAAA

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is 'Участок 6,1 сот. (ИЖС)' (Plot 6.1 ha (IZHS)). The price is listed as 4,900,000 ₽. The listing includes a large photo of the plot, several smaller photos below it, and a map showing its location near the Chernorechenskaya highway. To the right of the main listing, there are two sidebar ads: one for 'Этажи Москва в сети' (Floors Moscow in the network) and another for 'Надежные септики для дома и дачи' (Reliable septic tanks for houses and dachas).

Описание

Номер в базе: 4845053.
Продается великолепный участок ИЖС площадью 6,05 соток в живописной деревне Черное, на улице Чернореченская. Это идеальное место для строительства вашего загородного дома, всего в 17 км от МКАД и в 7 км от станции МЦД Железнодорожная. Участок находится в окружении доброжелательных соседей и вокруг застроен современными домами с приведенными коммуникациями.

Вы сможете наслаждаться чистотой и спокойствием загородной жизни, не тратя

tel. +7(495) 229-49-71

www.avito.ru Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (4971480079)

4 900 000 ₽
Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Вы сможете наслаждаться тишиной и спокойствием загородной жизни, не теряя при этом связи с городской инфраструктурой. В непосредственной близости находится магазин «Петровка», что обеспечит вам все необходимые удобства.

Хотя электричества на участке нет, предусмотрены земляные под дорогой для его подключения, а газ проходит по границе участка. Это значит, что вы сможете создать комфортные условия для жизни быстро и без лишних забот.

Полная сумма в договоре, один владелец с декабря 2018 года, участок приобретался по ДКП - это гарантирует прозрачность сделки и отсутствие пиарных склонов.

Участок подходит под семейную ипотеку!

Не упустите возможность стать владельцем этого участка! Звоните прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!

Код пользователя: 170974

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 900 000 ₽	5 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 970 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ Банк ДОМ.РФ Абсолют Банк Альфа-Банк

Этажи Москва в сети
Агентство: На Авито с 2016 года
Подписаться
Надежный партнер Рекламы проверены

Федурко Галина Юрьевна
Контактное лицо

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще предмет? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Цена 7 млн. ун..

Надежные септики для дома и дачи

Септик с монтажом от 55000 руб
Бесплатный выезд на замер по МО.

Подробнее

www.avito.ru Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (4971480079)

4 900 000 ₽
Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Участок подходит под семейную ипотеку!

Не упустите возможность стать владельцем этого участка! Звоните прямо сейчас, чтобы узнать больше и записаться на просмотр!

Код пользователя: 170974

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 900 000 ₽	5 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 970 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Банк ДОМ.РФ	Абсолют Банк	Альфа-Банк
От 5,96% От 41 370 ₽	От 5,99% От 41 504 ₽	От 6% От 41 548 ₽	От 6% От 41 548 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

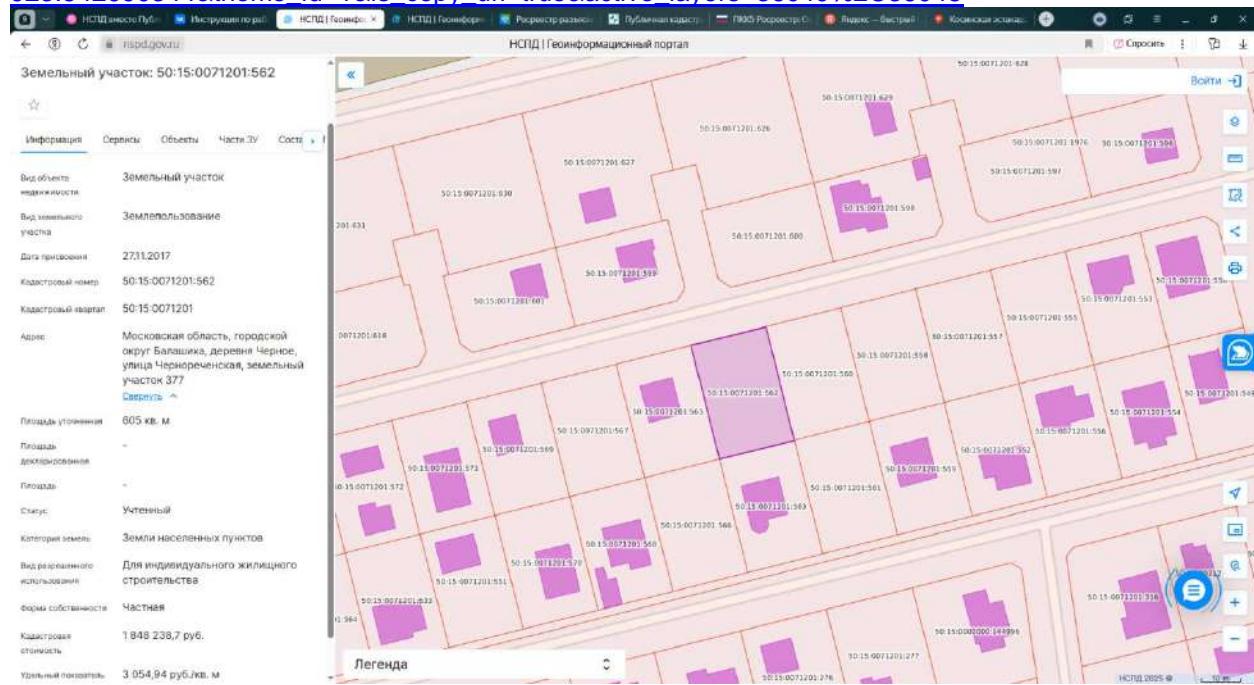
Перечисленные в анкете, вы соглашаетесь с условиями использования им сервиса

№ 4971480079 · 23 июня в 18:57 · 582 просмотра (+2 сегодня)

Сообщения



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4238605.084683211&coordinate_y=7506923.542990344&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



tel. +7(495) 229-49-71

3.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_7402033729?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjJ4IjtzOjE2OjJqcWIJaUU3Q05YSE_M1dnVrljt9ROm1kT8AAA

Участок 7 сот. (ИЖС)

6 800 000 ₽

971 429 ₽ за сотку
В ипотеку от 49 310 ₽/мес.
Посмотреть скрытое

Регистрация участка
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее

8 958 721-16-22

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости «Подмосковные вечера»
Агентство На Авито с ноября 2008
Надежный партнер · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо Анастасия Викторовна

Площадка под застройку
Участок 115 га в Московской обл.
Подробнее

Сообщения

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расстояние от МКАД: 15 км.

Расположение

Московская обл., г. Балашиха, д. Дятловка, 549
Носовихинское шоссе, 15 км

Скрыть карту

6 800 000 ₽

971 429 ₽ за сотку
В ипотеку от 49 310 ₽/мес.
Посмотреть скрытое

Регистрация участка
Кэшбэк до 100% на транспорт
Подробнее

8 958 721-16-22

Рассчитать ипотеку

Агентство недвижимости «Подмосковные вечера»
Агентство На Авито с ноября 2008
Надежный партнер · Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо Анастасия Викторовна

Сэкономь на армировании бетона
Сетка BASIS: новый материал для армирования
Подробнее

Сообщения

tel. +7(495) 229-49-71

[Купить земельный участок](#) Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авто (7402033729)

Окружающая местность:
Природа - лес рядом в 1 км.
Рядом развитая инфраструктура: На территории поселка хоккейная коробка, теннис, детская площадка, в лесу грибы и ягоды. Участок в элитном поселке, соседи построились. Общественный транспорт - жд станция Чернов в 7 км, автобус, маршрутка, остановка в 1 минуте пешком, метро Некрасовка 30 минут транспортом.

Ближайшие населенные пункты: город Кулавна, поселок Заря, Административная принадлежность: Московская область, городской округ Балашиха.

На территории коттеджного поселка Кулавна Сити расположилась развитая зона благоустройства со спортивной и детской площадкой, прогулочными дорожками и беседками, где вы сможете проводить время всей семьей в компании друзей/соседей. Рядом с участком большая зона отдыха (хоккейная коробка, теннис, детская площадка) - можно не бояться отпускать детей гулять одних.

Красивейший вид изнутри всего коттеджного поселка. Круглогодичная профессиональная охрана территории с осмотром территории и видеонаблюдением. Автобусная остановка. Асфальтовое покрытие, парковка для гостей. Развитая инфраструктура, все топовые магазины в пешей доступности.

Оперативный показ по предварительной договоренности. Быстрый выход на сделку. С нашей стороны - гарантия юридической чистоты объекта, прозрачности сделки, наличия всех документов. Юридическое сопровождение. Безопасность расчетов. Бесплатная консультация у менеджеров. Звоните!

Ипотека со скидкой на Авто

Стоимость земли	Стоимость дома
6 800 000 ₽	5 000 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости «Подмосковные земли»
Агентство: На Авто с ноября 2008
Надежный партнер: Реквизиты проверены
Контактное лицо: Анастасия Викторовна
[Подробнее](#)

[Купить земельный участок](#) Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авто (7402033729)

территории и видеонаблюдением.
Автобусная остановка.
Асфальтовое покрытие, парковка для гостей.
Развитая инфраструктура, все топовые магазины в пешей доступности.

Оперативный показ по предварительной договоренности. Быстрый выход на сделку. С нашей стороны - гарантия юридической чистоты объекта, прозрачности сделки, наличия всех документов. Юридическое сопровождение. Безопасность расчетов. Бесплатная консультация у менеджеров. Звоните!

Ипотека со скидкой на Авто

Стоимость земли	Стоимость дома
6 800 000 ₽	5 000 000 ₽

Первый взнос	Срок ипотеки
3 540 000 ₽	30 лет

[Рассчитать ипотеку](#)

Агентство недвижимости «Подмосковные земли»
Агентство: На Авто с ноября 2008
Надежный партнер: Реквизиты проверены
Контактное лицо: Анастасия Викторовна
[Подробнее](#)

Сэкономь на армировании бетона
Сетка BASIS: новый материал для армирования
[Подробнее](#)

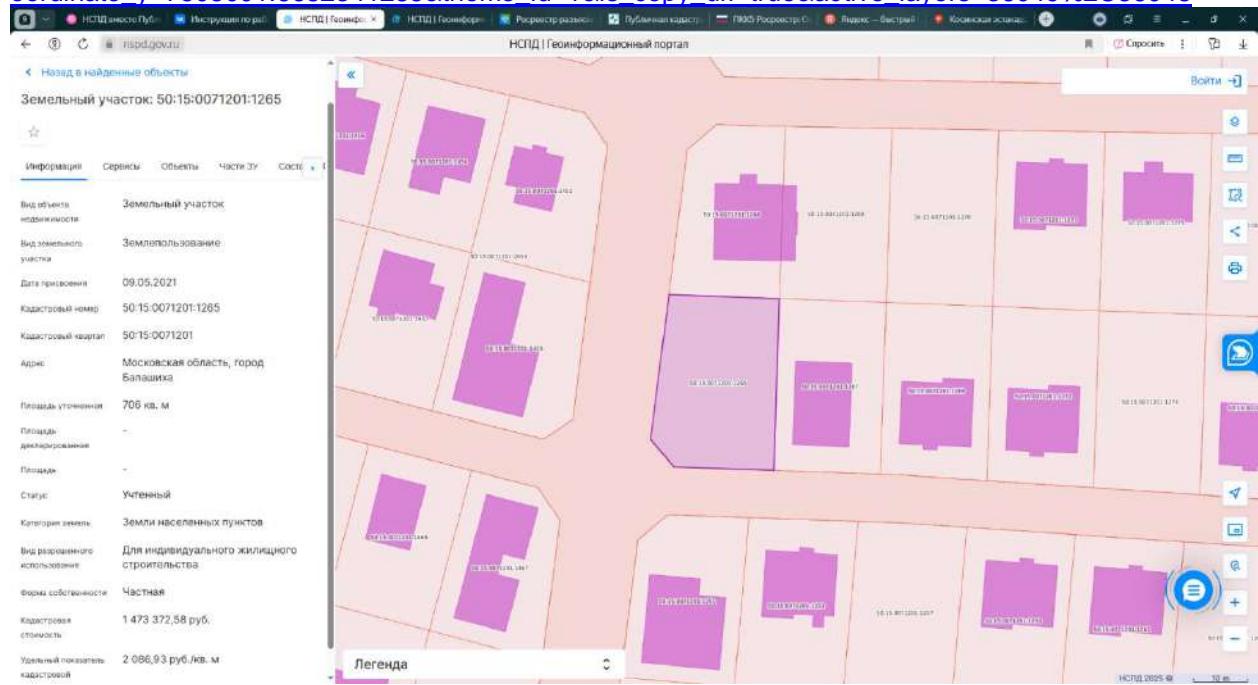
[Перейти к банку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходите к клиенту, мы соглашаемся с условиями использования сервиса

№ 7402033729 | 14 июня в 21:12 | 457 просмотров (<2 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.46205488947374&coordinate_x=4238721.457500072&coordinate_y=7505001.6682341285&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



4.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_208_sot._izhs_2580110104?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjE7czoxOiJ4ljiOjE2OjIjOXdhQm9HQzZM_W1WbGFoljt9wF38pz8AAA

The screenshot shows a listing for a 20.8-hectare plot in Chernoe, IKS. The price is 11,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the land, a map showing its location, and several smaller photos of the surrounding area. To the right, there are sidebar ads for a forklift and a self-propelled stacker.

This screenshot shows the same listing from a different angle, highlighting the 'Description' section. It includes details about the cadastral numbers (50:15-0071201-405, 50:15-00701201-1958), the plot's size (20.8 ha), and its location near the MКАД (16 km). A map shows the plot's location within a larger area. The sidebar ads remain the same.

tel. +7(495) 229-49-71

Купить земельный участок в Черном | Участок 20.8 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (2580110104)

Один собственник. Поселок охраняется, дорога асфальтирована. Газ и электричество по границе участка.
Транспортная доступность: 15 мин.п. до станции Железнодорожная (+в 2023 году откроют МЦД-4)На территории есть детская и спортивная площадки, стадион. Фазер и лес в шаговой доступности. Для детей ходят школьный автобус из поселка.
Магазин "Пингерочка", салон красоты Wildberries, аптека и садовый центр

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости участка От платежа

Стоимость участка	Стоимость дома
11 000 000 ₽	5 000 000 ₽
100 тыс. ₽	500 тыс. ₽
500 тыс. ₽	100 млн. ₽

Первоначальный взнос Срок кредита

4 800 000 ₽	30%
10%	5 10 15 20 25 30

3 программы от банков

Семейная > Платите от 78 633 ₽/мес.	Базовая > Ничего не нашлось Попробуйте изменить стоимость, срок или число	Для... Николай Светлана Частное лицо На Авито с 2016 года Документы проверены Эксперт - 387 из 500
--	---	---

Смотреть предложение Проверить, дадут ли ипотеку

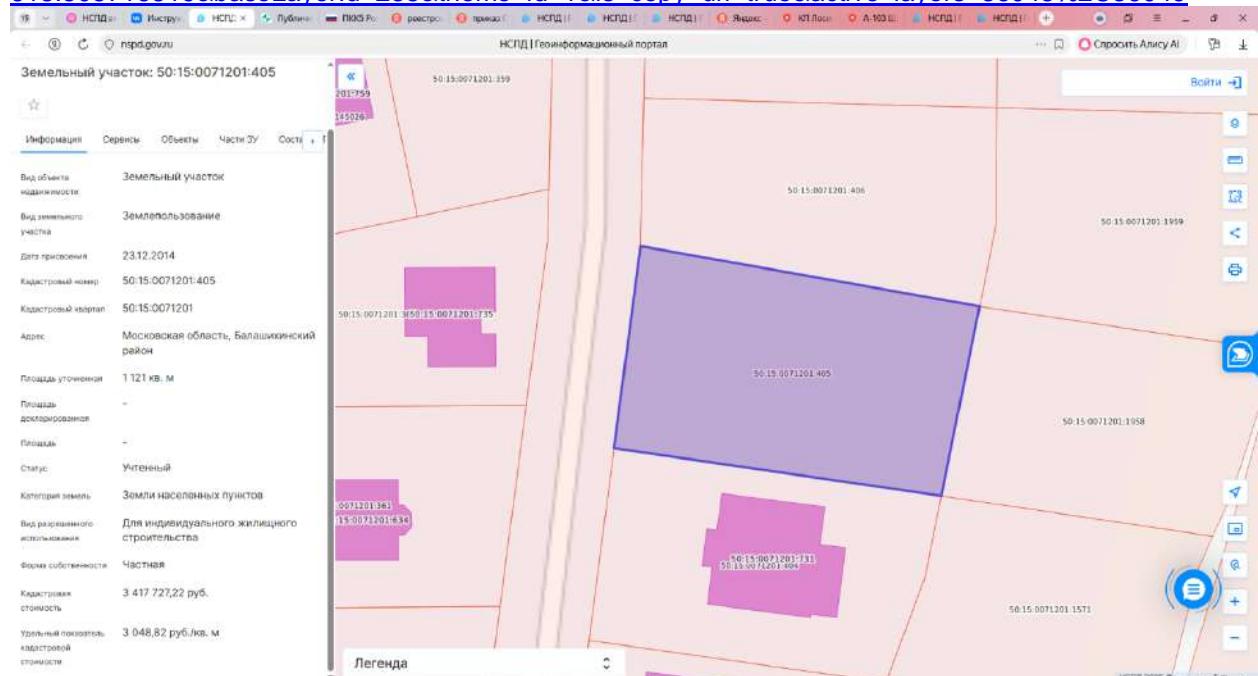
8 996 011-34-14 Написать сообщение Справка и правила для

Рассчитать ипотеку Спросите у продавца Здравствуйте!

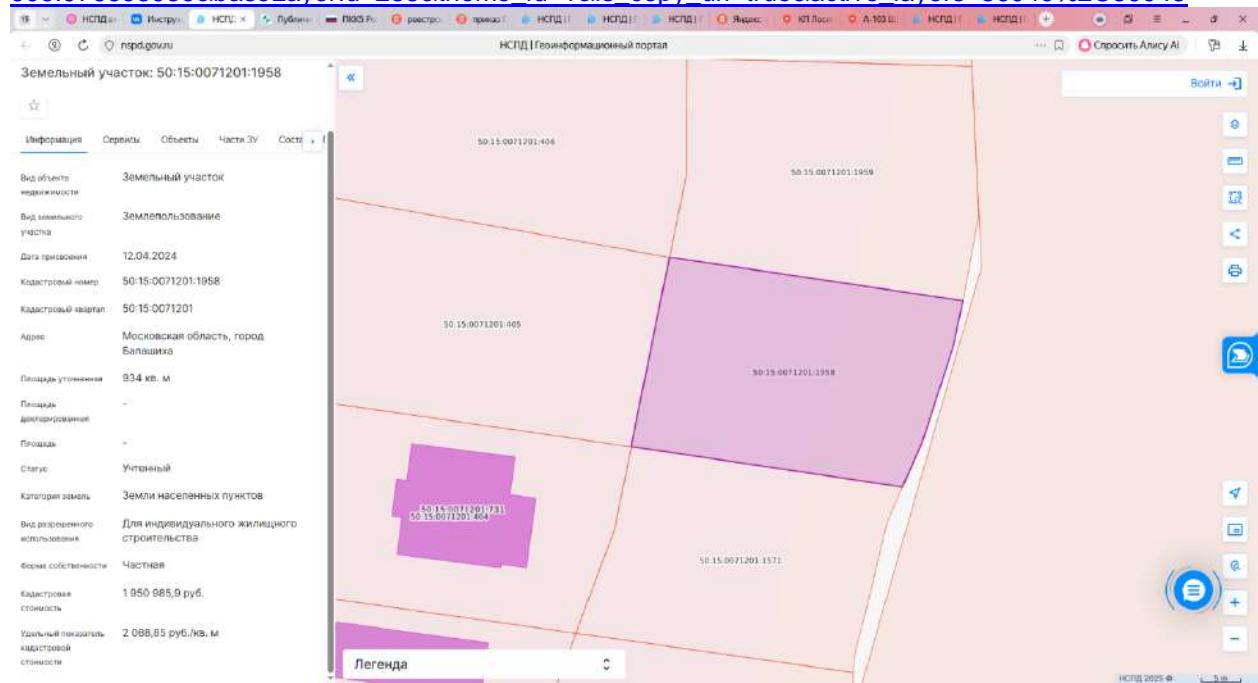
Ещё предмет? Торг уместен? Когда можно посмотреть? Добрые дни! Подождите, по...

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4239370.310178708&coordinate_y=7506618.505716819&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36048%2C36049



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4239441.570727894&coordinate_y=7506606.976593939&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



5.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._izhs_7673824549?context=H4sIAAAA_AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjE7czoxOiJ4ljtOjE2OjIjOXdhQm9HQzZM_W1WbGFoljt9wF38pz8AAAA

Участок 9,5 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Предзаказ земельных участков в Черном | Авито (7673824549)

6 175 000 ₽

650 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 920 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Детская Карта с кошбаком | Подробнее

А

8 958 465-19-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подождите, по...

Андрей Петрович

Сообщения

Об участке

Площадь: 9,5 сот.

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г. Балашиха, д. Чёрное, КП Купавна лайф-2, Носовихинское шоссе, 15 км

Скрыть карту

6 175 000 ₽

650 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 920 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Детская Карта с кошбаком | Подробнее

А

8 958 465-19-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подождите, по...

Андрей Петрович
Агентство
На Авито с 2017 года

Подъезжайте на продажу

Сообщения

[Купить земельный участок](#) Участок 9,5 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (7673824549)

Расположение:
14 км. от МКАД по Носовихинскому шоссе.
Проезд:
1. На автомашине по Носовихинскому шоссе до д. Черное
2. На автомашине по Горьковскому шоссе, в сторону области, до поворота на поселок Заря, через ж/д переезд ж/д ст. Черное
3. По шоссе М12 до Павлово, далее по Пригородной улице
4. Автобусом № 26 от ж/д станции Железнодорожная до д. Черное
5. Электричкой Д-4 до ж/д станции Черное 20 минут пешком от поселка

Инфраструктура:
Вдоль ул. Чернореченская, по периметру поселка, магазины Пятерочка, Вкус Вилл, автосервис, шиномонтаж, Яндекс Маркет, Балбери, ОЗОН, аптека, далее по Чернореченской улице, в сторону Потыево, магазин Дикси, Чикис. Школьный автобус забирает и привозит детей до КПП.
В поселке имеется детская и спортивные площадки, уличное освещение, производится уборка территории, вывоз мусора, чистка дорог от снега.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авите

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка	Стоимость дома
6 175 000 ₽	5 000 000 ₽
100 тыс. ₽	50 млн. ₽
500 тыс. ₽	100 млн. ₽

Первоначальный взнос Срок кредита

3 352 500 ₽	30%	20 лет
10%	90%	5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная > Ставка от 5,420 ₽/мес.	Для IT > Ставка от 55 997 ₽/мес.	Базовая > Ставка от 145 892 ₽/мес.
Сумма от 84 493 ₽	Сумма от 90 000 ₽	Сумма от 224 469 ₽

6 175 000 ₽
650 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 920 ₽/мес.
Помощь при покупке

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торгует? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подождите, пока...

Андрей Петрович
Агентство
На Авите с 2017 года

Подписаться на продавца

Сообщения

[Купить земельный участок](#) Участок 9,5 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (7673824549)

Вдоль ул. Чернореченская, по периметру поселка, магазины Пятерочка, Вкус Вилл, автосервис, шиномонтаж, Яндекс Маркет, Балбери, ОЗОН, аптека, далее по Чернореченской улице, в сторону Потыево, магазин Дикси, Чикис. Школьный автобус забирает и привозит детей до КПП.
В поселке имеется детская и спортивные площадки, уличное освещение, производится уборка территории, вывоз мусора, чистка дорог от снега.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авите

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка	Стоимость дома
6 175 000 ₽	5 000 000 ₽
100 тыс. ₽	50 млн. ₽
500 тыс. ₽	100 млн. ₽

Первоначальный взнос Срок кредита

3 352 500 ₽	30%	20 лет
10%	90%	5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная > Ставка от 54 920 ₽/мес.	Для IT > Ставка от 55 997 ₽/мес.	Базовая > Ставка от 145 892 ₽/мес.
Сумма от 84 493 ₽	Сумма от 90 000 ₽	Сумма от 224 469 ₽

6 175 000 ₽
650 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 54 920 ₽/мес.
Помощь при покупке

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продает? Торгует? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подождите, пока...

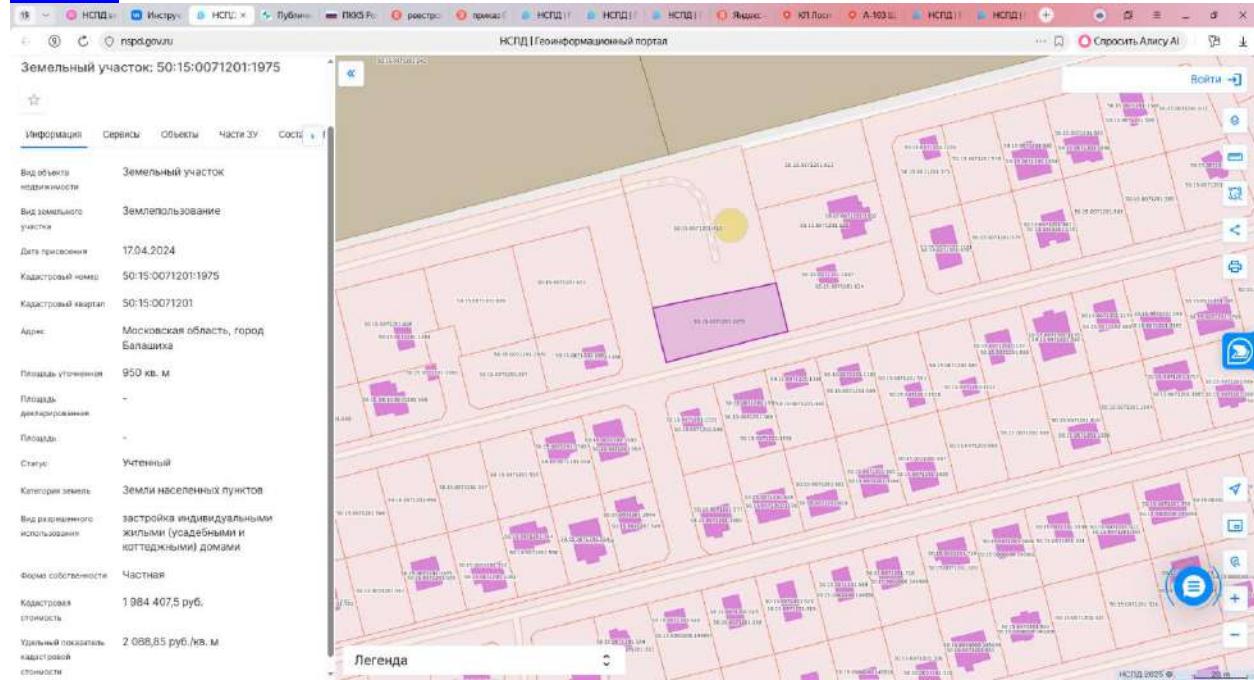
Андрей Петрович
Агентство
На Авите с 2017 года

Подписаться на продавца

Сообщения



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.451640525945642&coordinate_x=4238932.54454112&coordinate_y=7507029.41157592&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



6.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._izhs_7545382663?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjsb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjE7czoxOiJ4ljtOjE2OjIjOXdhQm9HQzZM_W1WbGFoljt9wF38pz8AAA

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (7545382663)

Участок 6,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

4 950 000 ₽

811475 Р за сотку
В ипотеку от 48 900 Р/мес.
Посмотреть скрин

Лицо: **Анатолий**
Детская Карта с кэшбеком Подарочная

8 966 222-40-42

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...

Анатолий

Яндекс 360
Настройте слаженную работу команды
Перейти

Срок вклада

Сообщения

Об участке

Площадь: 61 сот.

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г.о. Балашиха, д. Чёрное, КП Купавна
Лайф-2, 378
Носовихинское шоссе, 15 км

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок 6,1 соток в коттеджном поселке Купавна Лайф-2. Участок без капитальных строений, обнесен забором с трёх сторон, ровный, правильной формы расположен в коттеджном посёлке "Купавна лайф 2".
Посёлок благоустроен и обеспечен всем необходимым инфраструктурой:
✓ электричество, газ, дорожное полотно с асфальтовой крошкой;
✓ детская площадка;

811475 Р за сотку
В ипотеку от 48 900 Р/мес.
Посмотреть скрин

Лицо: **Анатолий**
Детская Карта с кэшбеком Подарочная

8 966 222-40-42

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...

Анатолий
Частное лицо
На Авито с 2016 года
Документы проверены Эксплад - 46 кг СО2

4 обывателя в пользователе
Подольск не продает

Сообщения

tel. +7(495) 229-49-71

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авто (7545382663)

✓ детская площадка;
✓ новый магазин «Пятёрочка»;
✓ круглогодичная охрана.

Участок ориентирован по направлению восток-запад, а за забором открываются живописные виды на реку Камышенку, поле и лес.

Выгодное расположение:

Магистраль «Москва-Казань»
МЦД-4 Апрелевка-Железнодорожный, который обеспечивает удобное сообщение с городом.

Участок полностью соответствует условиям программы льготной ипотеки на ИЖС.

Все строительные работы по соседству уже завершены – остаётся только пристроить дом и наслаждаться тишиной, природой и комфортом!

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!
ТОРГ ВОЗМОЖЕН!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авто

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка	Стоимость дома
4 950 000 ₽	5 000 000 ₽
100 тыс. ₽	50 млн. ₽ 100 тыс. ₽
100 млн. ₽	

Первоначальный взнос Срок кредита

2 985 000 ₽	30%	20 лет
10%	90%	5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная > Для IT > Базовая >

4 950 000 ₽
811475 ₽ за сотку
В ипотеку от 48 900 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Детская Карта с кэшбоном Подробнее

Написать сообщение Отправить в私人模式

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...

Антон
Частное лицо
На Авто с 2016 года
Документы проверены Эквайринг -40 кг СО2

4 обьявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 6,1 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авто (7545382663)

Участок полностью соответствует условиям программы льготной ипотеки на ИЖС.

Все строительные работы по соседству уже завершены – остаётся только пристроить дом и наслаждаться тишиной, природой и комфортом!

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!
ТОРГ ВОЗМОЖЕН!

Рассчитайте ипотеку прямо на Авто

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка	Стоимость дома
4 950 000 ₽	5 000 000 ₽
100 тыс. ₽	50 млн. ₽ 100 тыс. ₽
100 млн. ₽	

Первоначальный взнос Срок кредита

2 985 000 ₽	30%	20 лет
10%	90%	5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная > Для IT > Базовая >

Платеж от 48 900 ₽/мес.
Ставка от 5,75% Дисконт от 75 230 ₽

Платеж от 49 859 ₽/мес.
Ставка от 5,99% Дисконт от 90 000 ₽

Платеж от 129 899 ₽/мес.
Ставка от 22,1% Дисконт от 199 845 ₽

Смотреть предложение Проверить, дадут ли ипотеку Пожаловаться

4 950 000 ₽
811475 ₽ за сотку
В ипотеку от 48 900 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Детская Карта с кэшбоном Подробнее

Написать сообщение Отправить в私人模式

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый день! Подскажите, по...

Антон
Частное лицо
На Авто с 2016 года
Документы проверены Эквайринг -40 кг СО2

4 обьявления пользователя
Подписаться на продавца

Сообщения



Игорь
5,0 ★★★★★ Тотал

Вы посмотрели временный номер

Добрый день! Подскажите, пожалуйста, кадастровый номер участка, чтобы на карте посмотреть. Спасибо.

Сообщение

Здравствуйте

50.15.0071201:561

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.59424683817799&coordinate_x=4238688.682573935&coordinate_y=7506868.25506727&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	27.11.2017
Кадастровый номер	50:15:0071201:561
Кадастровый квартал	50:15:0071201
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха
Площадь уточненная	605 кв. м.
Площадь доказанная	+
Площадь:	+
Статус:	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 848 238,7 руб.
Изменный показатель кадастровой стоимости	3 054,94 руб./кв. м

7.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_63_sot._izhs_7581638763?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjE7czoxOiJ4ljiOjE2OjIjOXdhQm9HQzZM_W1WbGFoljt9wF38pz8AAA

Участок 6,3 сот. (ИЖС)

4 800 000 ₽

761 905 ₽ за сотку

В ипотеку от 48 162 Рубл.

Посмотреть скрин

Детская Карта с клубом Подарки

8 932 444-16-83

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, по...

Яндекс 360
Онлайн-офис со скидкой 20%

Все для Планеров

Офис-360 Офисы в Москве и Московской области

0+ ВТБ
ПРОЦЕНТЫ!

Об участке

Площадь: 6,3 сот.

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г. Балашиха, д. Чёрное, КП Купавна

Лайф-2, 422

Новосибирское шоссе, 15 км

Скрыть карту

4 800 000 ₽

761 905 ₽ за сотку

В ипотеку от 48 162 Рубл.

Посмотреть скрин

Детская Карта с клубом Подарки

8 932 444-16-83

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, по...

СУММА
ОТ 10 000 ₽

ОТКРЫТЬ

Реклама Рекламодатель: Банк ВТБ (ПАО), ИНН 770207629

tel. +7(495) 229-49-71

Описание

В продаже ровный сухой участок, правильной квадратной формы. Один собственник. Полная стоимость в договоре. Возможна покупка по ипотеке. Развитий обжитой коттеджный поселок. В шаге доступности магазины, садовый центр, лес, река. Уютное место для жизни и отдыха в 20 минутах от Москвы.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка Стоимость дома

4 800 000 ₽ 5 000 000 ₽

100 тыс. ₽ 50 млн. ₽ 300 тыс. ₽ 100 млн. ₽

Первоначальный взнос Срок кредита

2 940 000 ₽ 30% 20 лет

10% 90% 5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная >	Для IT >	Базовая >
Платеж от 48 162 ₽/мес.	Платеж от 49 107 ₽/мес.	Платеж от 127 941 ₽/мес.
Ставка от 5,75%	Ставка от 5,99%	Ставка от 22,1%
Доход от 74 095 ₽	Доход от 90 000 ₽	Доход от 196 832 ₽

Смотреть предложения ➔ Проверить, дадут ли ипотеку

4 800 000 ₽

761 905 ₽ за сотку

В ипотеку от 48 162 ₽/мес.
Помощь в оформлении

Договорная карта с изображением [Подробнее](#)

8 932 444-16-83

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Вы же продаете? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, пожалуйста...

Помощь в оформлении
Агентство
Документы проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Анна

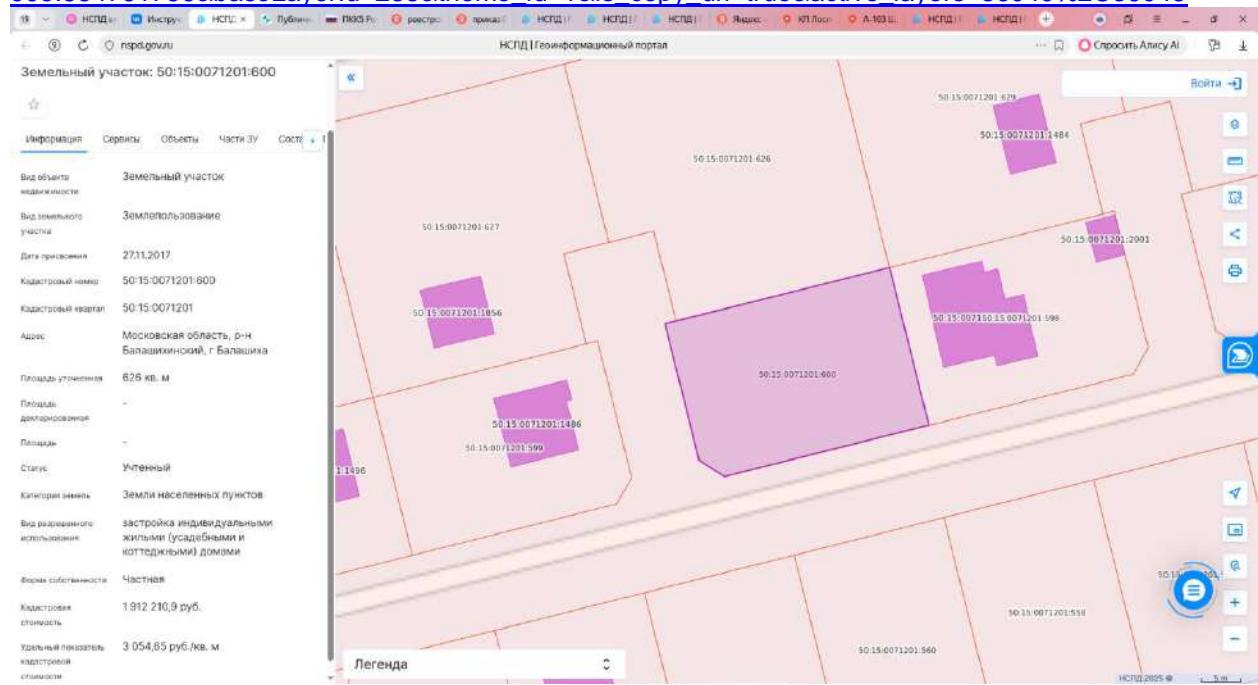
Сообщения

СТАВКА 18% ГОДОВЫХ ПО ВЪВЛАДУ С ВЫПЛАТОЙ ПРОЦЕНТОВ В КОНЦЕ СРОКА ПРИ ОТКРЫТИИ ВЛОДА В РУБЛЯХ БЕЗ ПОЛНОЧЕНИЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО С НАДАВКАМИ «НОВЫЙ ВЪЛАДА», ЧЛНОВЕ «ДЕЗИН» ПЛЕКЕТ «ДОЛГ» ТРАНСФОРМ «ВЪЕ-ФИНАНС», БАНКОВСКАТ АДМИНИСТРАЦИЯ ВЪЕ МА СУММЫ ОТ 150 000 РУБ. ИШЕ 09 91 322 42 000 ДОБРОВОЛНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ УЧЕГИ И ВО ВСХ ОТДЕЛЧИХ БАНКОВ ВЪЕ (МОЛ. БАНК ВЪЕ (ПАО) ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ БАНКА РОССИИ №0000 10714, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕР ВЪЕДОВСКАЯ, 10, ТЛ. А. ОГНН 102773900391 РЕКЛАМА О+ ОТКРЫТЬ

Рекламодатель: Банк ВЪЕ (ПАО), №001 77020128

The screenshot shows a user profile on the Avito.ru website. The top navigation bar includes links for 'Сообщения | Авто', 'Редактировать', 'Мои объявления', 'Игорь', and 'Разместить объявление'. Below the header, there's a main menu with categories like 'Для бизнеса', 'Карьера в Авто', 'Помощь', 'Каталоги', '#АВТОМОГИО', 'Мои объявления', 'Игорь', and 'Разместить объявление'. The user profile for 'Игорь' is displayed, featuring a green circular icon with a white 'И' and a small 'a' at the bottom right. The profile shows 'Пользователь с сотни 12 А' and 'Участок 6.3 сот. (ИЖС) - 4 500 000 ₽'. There are buttons to 'Показать телефон' and '...'. Below the profile, there's a summary: 'Игорь', '5,0 ★★★★★ Тотчев', and a list of service links: 'Мои объявления', 'Заказы', 'Отзывы', 'Резюме', 'Чат-боты', 'Мои отзывы', 'Избранные', 'Портал приложений' (with a red 'Новая' button), 'Привлекайте друзей' (with a red 'Новая' button), 'Мониторинг', 'АвтоАукцион', and 'Гарант' (with a red 'Новая' button). On the right, there's a message from 'Четверг, 30 октября': 'Добрый день! Подскажите, пожалуйста, кадастровый номер участка, чтобы на карте посмотреть. Спасибо.' Below this, a message says 'Вы посмотрели временный номер' (with a green 'Новая' button). At the bottom, there's a section for 'Непрочитанные сообщения' with a message from 'Игорь' saying 'Добрый день. 50-15-0071201-600' and a 'Благодаря' button.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4238616.387888663&coordinate_y=7506995.884761756&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048



tel. +7(495) 229-49-71

8.

https://www.avito.ru/chernoe/zemelnye_uchastki/uchastok_103_sot._izhs_2228502369?context=H4sIAAAEAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjSb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjE7czoxOiJ4ljtOjE2OjCRHREUDRHa283ak40akxhlj9-qIFDT8AAAA

The screenshot shows a listing for a 10.3 hectare plot (IJS) in Chernoe, Moscow Oblast. The price is 7,100,000 RUB. The listing includes a large aerial photo of the area, several smaller photos of the property, and a map showing its location. There are also promotional banners for VTB bank and a forklift.

The screenshot shows a listing for a 10.27 hectare plot in Kupavna Lajf-2, located 16 km from MKAD. The price is 7,100,000 RUB. It includes a map showing the plot's location within a residential area, and a promotional banner for self-propelled pallet trucks.

Участок 10,3 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (2228502369)

7 100 000 ₽

898 464-09-64

Написать сообщение

Спрашивать Алису AI

Кэшбэк и промокоды

Смотрите также

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка Стоимость дома

7 100 000 ₽ 5 000 000 ₽

100 тыс. ₽ 50 млн ₽ 100 млн ₽

Первоначальный взнос Срок кредита

3 630 000 ₽ 30% 20 лет

10% 90% 5 10 15 20 25 30

5 программ от банков

Семейная > Для IT > Базовая >

Платеж от: 59 466 ₽/мес. Платеж от: 60 632 ₽/мес. Платеж от: 157 968 ₽/мес.

Ставка от: 5,75% Дисконт от: 91 486 ₽ Ставка от: 5,99% Дисконт от: 93 281 ₽ Ставка от: 22,1% Дисконт от: 243 027 ₽

Смотреть предложения 📺 Проверить, дадут ли ипотеку

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?

Когда можно госрегистрация?

Добрые дни! Подождите, пожалуйста...

Г

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 10,3 сот. (ИЖС) на продажу в Черном | Продажа земельных участков в Черном | Авито (2228502369)

ГОСУСЛУГИ Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок Кадастровый номер: 50:15:0007130:404

Сведения об основных характеристиках объекта

Наименование земельного участка: Земельный участок № 50:15:0007130:404

Дата присвоения кадастрового номера: 23.12.2014

Район присвоения кадастрового номера: Даниловский район

Адрес местоположения: Белгородская область, Белгородский район, 1907, Речное село, земельный участок 11,0

Площадь, кв.м.: 10,3

Категория земель и виды отведен земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения

Использование земель: земельные участки для жилищного строительства

Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого выделен земельный участок: 50:15:0000000:010984

Вид земельного участка: Земельный участок для жилищного строительства

Срок действия сведений об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости распространены в генеральном плане земельного участка

Идентификационный номер земельного участка: Идентификационный номер земельного участка

Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана: Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана

Сведения о земельном участке, следующий земельный участок предыдущего, ограничен право на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана: Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана

Сведения о земельном участке, ограничен право на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана: Справка о наличии земельного участка в местностях Генерального плана

Документы

Фотографии

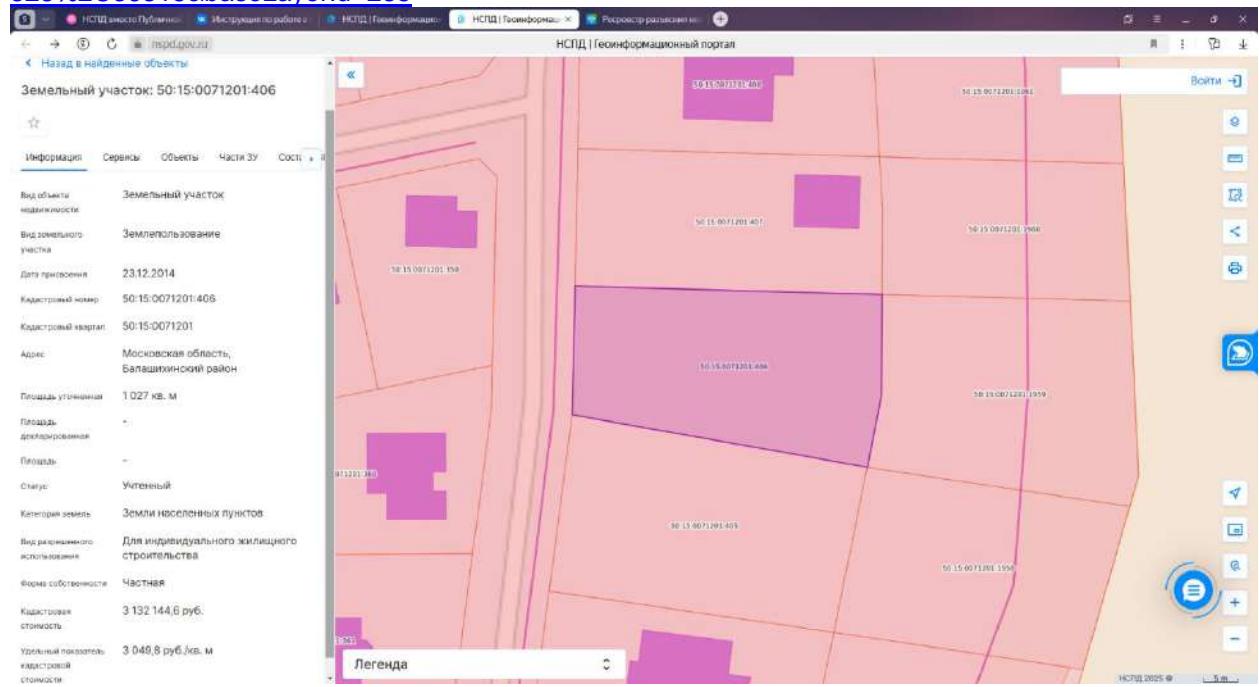
Сообщения

8 958 464-09-64

Написать сообщение



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.799257243858847&coordinate_x=4239393.738161652&coordinate_y=7506658.789355949&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048%2C36328%2C36315&baseLayerId=235



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
последнее наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
28.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация
Площадь, м ² :	5099 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00B996B7-001C1D02B357-6A3D3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
28.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010

Правообладатель (правообладатели):		1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1 данные отсутствуют
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1 Общая долевая собственность 50:15:0071201:2010-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48
номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2010-50/110/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основания государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00B996B7-001C1D02B357-6A3D3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Лист 3

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.06.2024г			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2010		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной залкладной или электронной залкладной;		
	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прояснении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B095EB-90C4-4D82-B357-ACD038425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2013 по 14.06.2016	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

28.06.2024г.
Кадастровый номер: 50:15:0071201:2010

План (чертеж, схема) земельного участка

 ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ФБР950810 Стандартная АСДС-25106 Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ Документ создан: 4 7 99 2023 в 19:00:2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--	--------------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2011		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерации		
Площадь, м ² :	13938 +/- 41		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 000956-B-001СЕГОДНЯ23-ЧАСТЬ425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024		

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2011		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 50:15:0071201:2011-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48		
3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48		
номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2011-50/110/2024-2		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения приказ без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 000956-B-001СЕГОДНЯ23-ЧАСТЬ425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024		

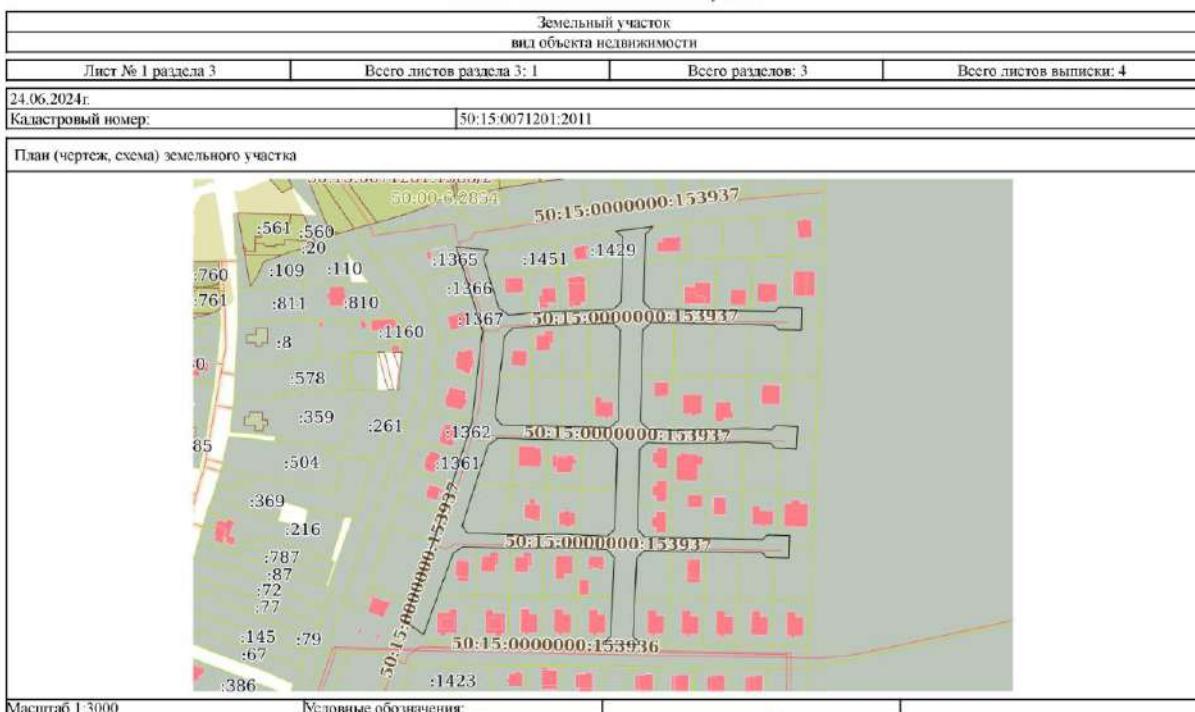


Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.			
Кадастровый номер:			
50:15:0071201:2011			
5	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцененной документарной залоговой или электронной залоговой:	данные отсутствуют	
7	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют	
8	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
11	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
13	Правоприоритет 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	
14	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02B956B7-01C1-4E0D-B356-ACD9425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02B956B7-01C1-4E0D-B356-ACD9425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация		
Площадь, м ² :	4269 +/- 23		
Кадастровая стоимость, руб.:	9447681.21		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937, 50:15:0000000:148581		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0B9956B7401C1D0D2B3576ACD9A425108 Издан в: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024</small>
инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2012		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	«Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев»	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2012-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48	
3 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035	
4.1 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48		
номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2012-50/110/2024-2		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения приказ без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 0B9956B7401C1D0D2B3576ACD9A425108 Издан в: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024</small>
инициалы, фамилия	



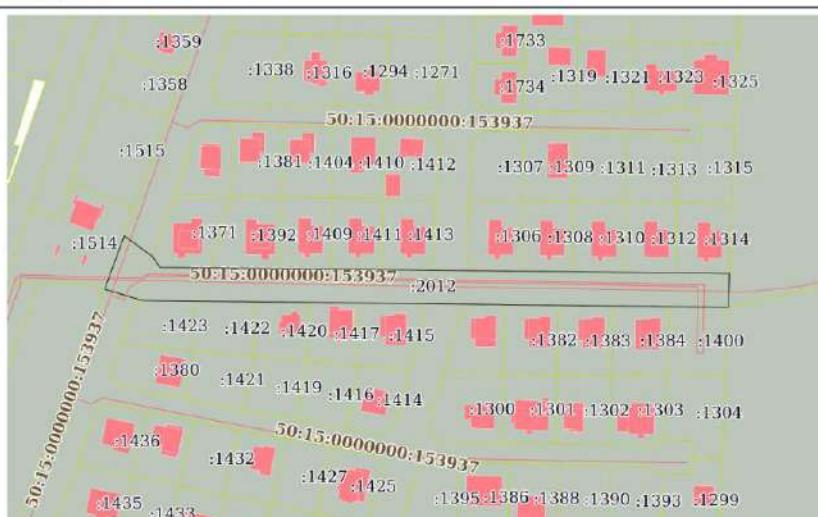
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:			
	50:15:0071201:2012		
	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обесцененной документарной залоговой или электронной залоговой;</p> <p>ведомство о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		
10	Правоприменения 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;		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02B95B7401C10D0B3576ACD9425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:			
	50:15:0071201:2012		
План (чертеж, схема) земельного участка			
	 <p>50:15:0000000:153937</p> <p>50:15:0000000:153937</p> <p>50:15:0000000:153937</p>		
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 02B95B7401C10D0B3576ACD9425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.	
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2013
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	18.06.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерации
Площадь, м ² :	30870 +/- 61
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна, действующий(ая) на основании документа " " от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью УК "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00B956B7401C10D0B25576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.			
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0071201:2013-50/110/2024-1 18.06.2024 17:24:48
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.06.2024 17:24:48	
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:2013-50/110/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения приказ без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 00B956B7401C10D0B25576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.06.2023 по 19.09.2024	



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.06.2024г.			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:2013		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезваживаемой документарной закладной или электронной закладной;		
	ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00:09:95:07-01:03:02:2015-05:ACD5:25108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2013 по 19.06.2014	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ОИБР-03/07401 СТМД-МУЗУА-АС-025106 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАСТАТА И КАРТОГРАФИИ Документ создан: 4 27 09 2023 в 19:09:2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---	-------------------

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, пом.36

Тел: +7 (495) 221-64-50, e-mail: info@reserv-am.ru

ИИН 7718784153 КПП 785250001 ОГРН 1097746714317

Исх. № СЛХ-141125-01 от 14.11.2025

В Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки инвестиций»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010 г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИИН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317), настоящим сообщает, что при приобретении земельных участков проекта «Купавна Сити» покупатели также (отдельно от Договора купли-продажи) заключают с третьими лицами инвестиционный договор на создание объектов инфраструктуры поселка и вносят по нему взнос в размере **750 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади) и договор об оказании услуг по проведению сделки и вносят по нему плату в размере **90 000 рублей 00 копеек**.

Стоимость права на подключение (технологическое присоединение) к распределительному газопроводу среднего давления поселка, включена в цены предложений (оферты) земельных участков, а в дальнейшем и в цены Договоров купли-продажи земельных участков, в размере **70 000 рублей 00 копеек** (для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади).

С уважением,

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ»
Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Сельскохозяйственный»

Борзова Е.В.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

— 16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № .f





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063

от 15.11.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

Ф.И.О.



Москва







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. С страховыми 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 или иным 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, подписанным оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none">• 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 окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведено или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связан-



	<p>ного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущество силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не регулируемые настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возврашает 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.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисиками.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных, несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна открытому доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угрозы или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

 Рудской С.Г./
 На основании Доверенности № 02-13/510/24-с от 23.09.2024г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

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 ИИН 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 признанным 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, подписанным 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 действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.	7.2. В сумму страхового возмещения включаются:						



	<p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произведет или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанных с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не регулируемые настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3 Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ . Страхователь КИД и Правила страхования получает, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неиспользованный срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.</p>
9. Особые положения	<p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрискаами.</p> <p>Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Кибериинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Кибериинцидента; или</p> <p>9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кражи любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной.</p> <p>Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное действие или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных действий, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких действий, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой.</p> <p>Кибериинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 обслуживанием Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p>
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 188 (Сто восемьдесят восемь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

Идентификатор документа 63ecccc17-f490-47f9-94a5-7afef97adbac

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»



Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич Генеральный директор	Не приложена при подписании Не требуется для подписания	31B0F60028B3329E415DC99F697051BF с 28.07.2025 17:48 по 28.07.2026 17:48 GMT+03:00 028F081E012CB2DEBC41647FC85AEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	14.11.2025 11:40 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа 14.11.2025 11:41 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа