



**СПРАВОЧНИК КОЭФФИЦИЕНТОВ,
ПРИМЕНЯЕМЫХ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОГО
РЕГИОНА (МОСКВА И МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ)**

ТОМ 1

**«ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ»**

МОСКВА, 03.12.2018 г.

РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТА

ПОЛЯКОВ АЛЕКСЕЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ

Руководитель отдела оценки недвижимости ООО «АБН-Консалт»,
Оценщик I категории, эксперт СМАО.

РАБОЧАЯ ГРУППА

Салов А. С.

Якушев А. Б.

Дронов А. С.

Калужских А. П.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
Классификация земельных участков коммерческого назначения, используемая в справочнике.....	11
Земельные участки под индустриальную застройку.....	13
1. Скидка на торг (уторговывание).....	13
2. Передаваемые имущественные права	13
3. Местоположение	13
4. Расположение относительно крупных автодорог	14
5. Рельеф	15
6. Общая площадь.....	15
7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	15
8. Наличие коммуникаций.....	16
9. Категория земель.....	16
10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	16
11. Наличие технических условий (ТУ).....	17
Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная).....	18
1. Скидка на торг (уторговывание).....	18
2. Передаваемые имущественные права	18
3. Местоположение	18
4. Расположение относительно красной линии	20
5. Общая площадь.....	20
6. Наличие коммуникаций.....	21
7. Категория земель.....	21
8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка.....	21
9. Наличие технических условий (ТУ)	22
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку.....	23
1. Скидка на торг (уторговывание).....	23
2. Передаваемые имущественные права	23
3. Местоположение	23
4. Общая площадь.....	25
5. Наличие коммуникаций.....	26
6. Соотношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	26
7. Наличие технических условий (ТУ)	26
Земельные участки под коттеджную застройку	27
1. Скидка на торг (уторговывание).....	27
2. Передаваемые имущественные права	27
3. Местоположение	27
4. Наличие подъездных путей	28
5. Близость водоема	28
6. Наличие леса.....	28
7. Межевание.....	29
8. Общая площадь.....	29
9. Рельеф	30
10. Наличие коммуникаций	30
11. Категория земель.....	30

12. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	31
13. Наличие технических условий (ТУ)	31
Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д.)	32
1. Скидка на торг (уторговывание).....	32
2. Передаваемые имущественные права	32
3. Длительность передаваемых прав	32
4. Местоположение	33
5. Наличие подъездных путей	34
6. Близость водоема	34
7. Наличие леса.....	34
8. Общая площадь.....	34
9. Рельеф	35
10. Наличие коммуникаций	35
11. Соотношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка	36
12. Наличие технических условий (ТУ).....	36

ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые коллеги!

Коллектив ABN-Group предлагает Вашему вниманию серию специализированных справочников коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона (Москва и Московская область).

Возникает резонный вопрос – а нужен ли вообще такой справочник!? Чем он лучше существующих на сегодняшний день аналогов!? Мы с полной уверенностью отвечаем – безусловно нужен!

Все давно привыкли к существующим на сегодняшний день подобного рода изданиям и активно их используют в своей работе. Однако, при этом мы понимаем, что не могут и не должны к объектам оценки, расположенным, к примеру, на улице Тверской или на Садовом кольце, применяться те же самые поправочные коэффициенты, что и к объектам оценки, расположенным, к примеру, в Екатеринбурге, Владивостоке, Брянске или, тем более, в какой-нибудь деревушке в Тамбовской области. Московский регион уникален, самобытен, не похож ни на один другой субъект в РФ, имеет крайне сложную очень специфическую структуру ценообразования и, как следствие, не должен и не может анализироваться в единой плоскости с другими субъектами и регионами. Он требует самостоятельной скрупулёзной проработки с привлечением мнения исключительно тех специалистов, которые работают в данном регионе знают и чувствуют его. В качестве дополнительного обоснования своей позиции в отношении необходимости разработки специализированного издания для Московского региона, нами был произведен опрос оценщиков, сотрудников залоговых служб банков, ДГИМ и других организаций, использующих в своей работе отчеты об оценке, ведущих деятельность на территории Москвы и Московской области, в результате чего более 80%! опрошенных однозначно высказалось в поддержку нашей инициативы.

Уважаемые коллеги, мы не изобретаем ничего революционного, не стесняемся пользоваться опытом и наработками существующих на сегодняшний день изданий и искренне благодарны им за проделанную работу и наработки, однако, при этом уверены, что необходимость появления специализированного справочника коэффициентов для Московского региона назрела и данное издание и проделанная всеми нами совместная работа по его разработке будет полезна и востребована.

В основу справочника положен алгоритм обработки экспертных мнений профессионалов, работающих тем или иным образом с недвижимостью в Московском регионе. Сбор экспертных мнений осуществлялся посредством заполнения тематических анкет, при определении значений каждого из коэффициентов, отраженного в настоящем справочнике, использовались только те значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) которые совпадали с мнением не менее 70% опрошенных, все прочие значения (мнения экспертов в отношении того или иного коэффициента) признавались выбросами и не принимались к обработке.

Для подготовки настоящего издания было обработано более 100 независимых экспертных мнений, при этом обязательным условием для участия в опросе являлась территориальная принадлежность участника анкетирования к Московскому региону, структуру респондентов можно разделить следующим образом:

- 1) Независимые оценщики – 89 человек;
- 2) Сотрудники банков – 20 человек (14 банков);
- 3) Прочие эксперты – 8 человек.

Коллектив ABN-Group выражает искреннюю благодарность каждому эксперту, принявшему участие в подготовке настоящего издания, список экспертов с указанием краткой информации о сфере деятельности (подтверждающей экспертность каждого из опрошенных) представлен ниже:

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
1	Мельникова О.В.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Руководитель проектов
2	Рябченкова Е.А.	ООО «ЦФК»	Оценщик
3	Тарасов М.С.	ООО "ЦОС "МОРФ"	Оценщик
4	Хебнева В.И.	АО «Аудиторская фирма «МЭФ-Аудит»	Оценщик
5	Чакир В.А.	ООО "Центр оценки и консалтинга"	Генеральный директор
6	Баканова Ж.Н.	ООО "СОВЕТНИКЪ"	Оценщик
7	Ригвава Н.Г.	АО УК "МАГИСТР"	Руководитель отдела оценки коммерческой недвижимости
8	Семенов О.О.	ООО "Оценка-Аудит"	Оценщик
9	Александровская Г.В.	Центр профессиональной оценки	Ведущий оценщик
10	Борисенко Д.А.	Swiss Appraisal	Оценщик
11	Леонов П.С.	ООО "Леонов и Компания"	Генеральный директор
12	Отпущенников Д.Д.	ООО "АМС Групп"	Оценщик
13	Черепанов В.Ю.	ООО "АМС Групп"	Генеральный директор
14	Попов Е.Г.	ООО "Центральное бюро оценки"	Оценщик
15	Карпенко И.В.	ООО "Болари"	Оценщик
16	Селиванова М.В.	ИП Селиванова М. В.	Оценщик
17	Филоненко В.Е.	ООО "Обикс"	Оценщик
18	Бабаев Н.М.	ООО "Прайм консалтинг"	Генеральный директор
19	Ромашов В.С.	ЗАО "Российская оценка"	Менеджер
20	Жуков С.И.	ООО "Лаборатория независимой оценки "БОЛАРИ"	Оценщик департамента оценки бизнеса
21	Мизинова А.С.	ООО "КомпАС"	Генеральный директор
22	Лаврентьев Л.Н.	ООО "ФБК"	Старший эксперт
23	Токарева О.Н.	ООО "КомпАС"	Оценщик
24	Ле Конг Ань	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
25	Широкова Е.Н.	ООО КГ "Бизнес-КРУГ"	Оценщик бизнеса
26	Акимова Е.В.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
27	Марьенко О.В.	ООО "Бизнес Прайс"	Оценщик
28	Москвина А.О.	ООО "Оценка+"	Оценщик
29	Рудакова Е.М.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
30	Шерер И.Ю.	ООО "Финансовый Альянс"	Оценщик
31	Лопатина Е.М.	ИП Лопатина Е. М.	Оценщик
32	Камболов Г.В.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Специалист отдела оценки
33	Савин В.Ю.	ООО "Первая Оценочная Компания"	Оценщик
34	Донсков О.Д.	ООО "НКЦ "НОТАБЕНЕ"	Оценщик отдела активов
35	Бобырь В.В.	ООО "Инвест Проект"	Ведущий оценщик
36	Такоев О.С.	ООО "Кушман энд Вэйкфилд"	Партнер
37	Гольда Е.А.	ООО "МОК-Центр"	Начальник управления кадастровой оценки

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
38	Ермоленко К.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Начальник отдела кадастровой оценки
39	Кизякин Е.С.	ООО "МОК-Центр"	Директор
40	Кийко Е.Н.	ООО "МОК-Центр"	Оценщик
41	Комисаров Г.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Заместитель генерального директора
42	Курсенко А.В.	ООО "Роосконсалтгруп"	Генеральный директор
43	Попова В.А.	ООО "Роосконсалтгруп"	Оценщик
44	Пронин Р.Ю.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Заместитель начальника отдела кадастровой оценки
45	Третьякова Г.Б.	ГБУ Московской области "Центр кадастровой оценки"	Кадастровый оценщик
46	Боев Н.А.	ГК «Нексия Пачоли»	Старший оценщик
47	Иванова А.Н.	ООО "Консул-групп Оценка"	Ведущий оценщик
48	Студило А.М.	АК "Деловой Профиль"	Руководитель проектов
49	Мусатов И.А.	ООО "КомпАС"	Оценщик
50	Шаповалов И.Г.	ООО "КомпАС"	Руководитель проектов
51	Горячева О.В.	ООО "Идеал"	Генеральный директор
52	Лиходькин Д.А.	ООО "Оценочная компания Мнение"	Генеральный директор
53	Саргсян Э.С.	ООО "Центр Экспертизы и Страхования "Империя"	Генеральный директор
54	Суханова И.Г.	ООО "ФинЭкспертиза"	Куратор проектов
55	Батурин А.С.	ООО "НИРУН"	Генеральный директор
56	Кузьмина Н.В.	ЗАО "МБЦ"	Заместитель генерального директора
57	Маслова С.И.	ООО "Апрайс Эксперт"	Оценщик
58	Костюченко А.Ю.	ООО «Независимая Оценочная Компания «Аудит Сервис+»	Оценщик
59	Тихенко Е.В.	ООО "Митра Групп"	Оценщик
60	Копёнкина О.Ю.	ООО "Апхилл"	Старший консультант
61	Бредихин В.А.	ЗАО "Российская Оценка"	Консультант
62	Венгрин Е.О.	РВС	Консультант
63	Полубаринова Т.Н.	ООО «МАРКЕТИНГ ЭНД АППРАЙСАЛ ГРУПП»	Оценщик
64	Косицкий В.В.	ИП Косицкий В. В.	Оценщик
65	Васюкова Н.Н.	ООО "КорпоратФинанс"	Заместитель руководителя Сектора по работе с государственными корпорациями
66	Тимофеев Ю.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по работе с предприятиями промышленности
67	Клейменов А.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель проектов по судебной экспертизе
68	Туаев Р.А.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по работе с партнерами

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
69	Евлоева М.С.	ООО "КорпоратФинанс"	Руководитель департамента по интеллектуальной собственности
70	Дергачев П.В.	ООО "КорпоратФинанс"	Генеральный директор
71	Дементьев В.В.	НИУ ВШЭ	Ведущий эксперт
72	Кольцова Е.В.	АО "Развитие активов"	Ведущий эксперт
73	Дуранин М.Ю.	АО "Россельхозбанк"	Заместитель начальника отдела оценки
74	Шмейлин Д.О.	АО "ТЭМБР-БАНК"	Начальник отдела залогового обеспечения
75	Юхименко Д.В.	АО «Кредит Европа Банк»	Главный специалист Отдел по работе с залогами клиентов малого и среднего бизнеса Департамент корпоративного кредитования и кредитования малого и среднего бизнеса
76	Максимова И.В.	Банк ВТБ (ПАО)	Эксперт
77	Лахтиков Е.Ю.	ООО "Инбанк"	Начальник отдела по работе с залоговым обеспечением
78	Хакимов И.Р.	ПАО "АК БАРС" БАНК	Начальник Управления экспертизы залогов
79	Максаков К.А.	ПАО "Бинбанк"	Руководитель направления Отдел по работе с обеспечением "Центр/Юг" Департамент залогового обеспечения
80	Малышев С.В.	ПАО "Росбанк"	Руководитель отдела оценки залогового имущества департамента корпоративных кредитных рисков
81	Котова А.Л.	ПАО "Сбербанк"	Кредитный инспектор Среднерусский банк
82	Котов С.А.	ПАО "Сбербанк"	Территориальный менеджер Департамент по работе с клиентами машиностроения
83	Баринова Ю.Д.	ПАО "Сбербанк"	Залоговый специалист
84	Воронин Н.Е.	Банк ГПБ (АО)	Главный эксперт
85	Гильфанова Р.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
86	Шпатарь А.В.	Банк ГПБ (АО)	Главный специалист
87	Паньков Ю.А.	Банк ГПБ (АО)	Руководитель проектов
88	Панцырева О.В.	ПАО "МИНБанк"	Руководитель направления по работе с обеспечением
89	Кожевников Д.В.	ПАО "МИНБанк"	Начальник Управления по работе с залоговым обеспечением
90	Бобков В.Г.	АКБ "Абсолют банк" (ПАО)	Начальник управления по работе с залогами
91	Хорев О.И.	ПАО "Банк "Финансовая корпорация Открытие"	Эксперт

№ п/п	ФИО	Организация	Должность
92	Давыдов С.С.	АО МС Банк Рус	Заместитель начальника отдела по работе с юридическими лицами Департамента по работе с просроченной задолженностью и мониторингу залогов
93	Абдуллин А.Р.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
94	Купцова Ю.С.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
95	Дронов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
96	Зайцев М. А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
97	Калужских А. П.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
98	Касьяненко Т.К.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки активов
99	Кемаева О.В.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
100	Ким Е.Г.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки бизнеса
101	Коваленко А.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
102	Латкин Ф.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки бизнеса
103	Поляков А. В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки недвижимости
104	Савельев А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Директор по оценке
105	Салов А.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
106	Терентьева А.В.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика
107	Кислухина Н.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела кадастровой оценки
108	Никифоров С.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
109	Якушев А.Б.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела оценки активов
110	Авраменко Б.Ю.	ООО "АБН-Консалт"	Помощник оценщика отдела оценки бизнеса
111	Гаврилова Д.С.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель проектов отдела оценки бизнеса
112	Федорова Е.А.	ООО "АБН-Консалт"	Оценщик отдела оценки бизнеса
113	Евдокимова А.О.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
114	Новикова Е.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
115	Воробьева О.А.	ООО "АБН-Консалт"	Специалист отдела кадастровой оценки
116	Арлашин М.Н.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела кадастровой оценки
117	Дробитько В.В.	ООО "АБН-Консалт"	Руководитель отдела оценки жилой недвижимости

Справочник ABN-Group будет издаваться в 3-х томах по следующим направлениям:

- Офисно-торговая недвижимость;
- Производственно-складская недвижимость;
- Земельные участки коммерческого назначения.

Настоящее издание посвящено рынку земельных участков, сбор экспертных мнений осуществлялся в сентябре-ноябре 2018 года, значения корректировочных коэффициентов отражают ситуацию рынка недвижимости по состоянию на 4 квартал 2018 года. Очевидно, что в текущей нестабильной экономической и политической ситуации в условиях динамично меняющегося рынка, издания справочника должны быть периодически обновляемыми и содержать в себе максимально возможно актуальную информацию, как следствие, справочник будет выходить каждые полгода (более частый выход справочников, к сожалению, невозможен с технической точки зрения). Исходя из сказанного, значения корректировочных коэффициентов, отраженные в текущей версии справочника, могут быть рекомендуемы к применению при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки в горизонте 1 полугодия 2019 года (при оценке на ретроспективную дату использование справочника возможно при определении рыночной стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки не ранее 01.09.2018 г.).

Мы не исключаем (а скорее даже уверены), что дебютная версия справочника, будет несовершенной, в связи с чем на нашем сайте (www.abn-consult.ru) в специальном разделе «СПРАВОЧНИК» или по электронной почте (info@abn-consult.ru) каждый может оставить свои критические замечания, пожелания и предложения по его доработке, кроме того, свое мнение по набору и составу корректировок можно изложить посредством заполнения анкеты, которая ляжет в основу подготовки нового справочника. Нам очень важно мнение каждого, и мы обязательно к нему прислушаемся и учтем при подготовке следующего издания.

Успехов в профессиональной сфере, коллектив ABN-Group!

ВНИМАНИЕ!

ООО «АБН-Консалт» обладает исключительным правом на данный справочник.

Не допускается полное или частичное копирование, воспроизведение, перевод или другая обработка материалов без указания ссылки на справочник.

Распространение и тиражирование справочника, без предварительного письменного согласия ООО «АБН-Консалт», преследуется по закону!

Классификация земельных участков коммерческого назначения, используемая в справочнике:*

**В рамках данного исследования не рассматривались земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования*

1. Земельные участки под индустриальную застройку

Наименование	Описание
Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

2. Земельные участки под коммерческую застройку

Наименование	Описание
Земельные участки под офисно-торговые объекты	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Земельные участки под объекты гостиничного типа	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей)

3. Земельные участки под коттеджную застройку**

Наименование	Описание
Земельные участки под коттеджную застройку	Земельные участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями

*** в рамках настоящего исследования в данный сегмент не включаются выделенные под конкретного правообладателя земельные участки под размещение индивидуальных жилых домов (в том числе дачных либо садовых домов) площадью менее 5 000 кв. м*

4. Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

Наименование	Описание
Земельные участки под многоэтажную жилую застройку	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных 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

5. Земельные участки рекреационного назначения

Наименование	Описание
Земельные участки рекреационного назначения	Земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения. В состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты

Земельные участки под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку – участки, предназначенные для размещения производственных (в том числе административных зданий в составе производственных комплексов) зданий, гаражей и автостоянок, объектов придорожного сервиса, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,70%	7,67%	15,50%

2. Передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного <i>внутри Третьего транспортного кольца (ТТК)</i> , к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ТТК и МКАД</i> , к удельной цене земельного участка, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i> , к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК</i> , к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и Московским большим кольцом (МБК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и МБК</i> , к удельной цене земельного участка, расположенного <i>за пределами МБК</i>	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно крупных автодорог

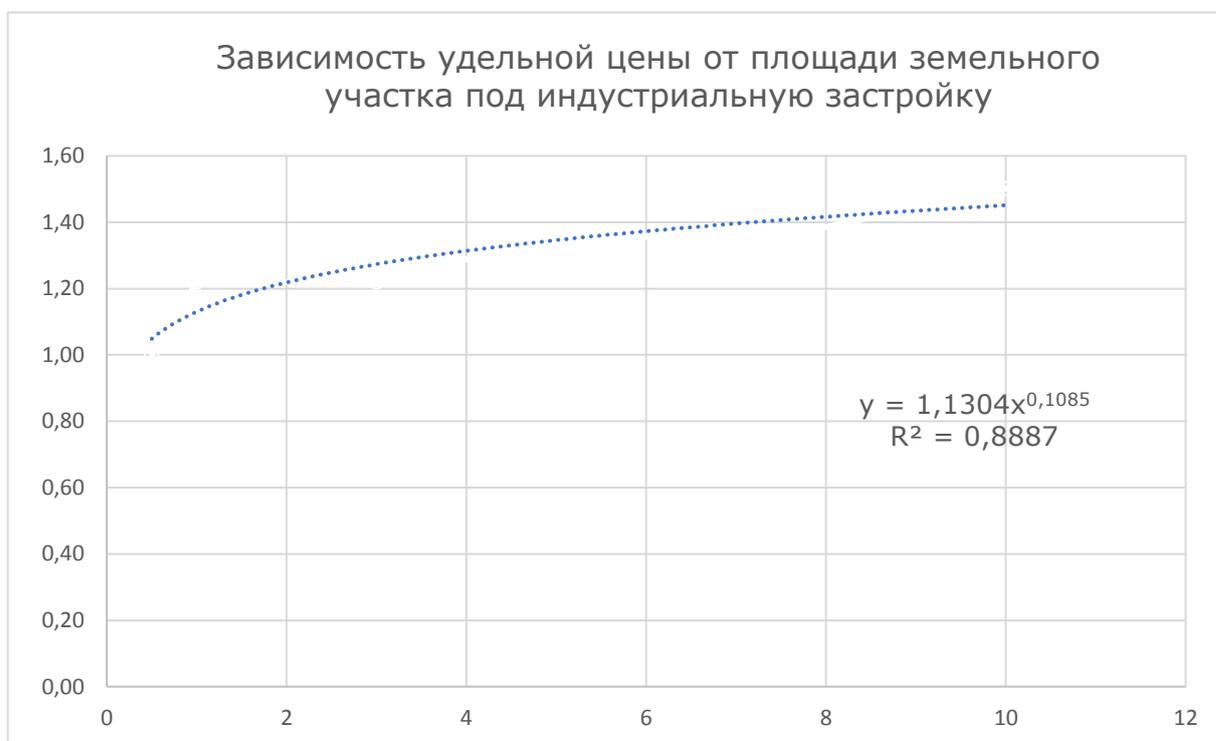
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог/магистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	XXX	XXX	XXX

5. Рельеф

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	XXX	XXX	XXX

6. Общая площадь*

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги				
		<0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,5	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	0,5-1	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	1-5	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5-10	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	>10	XXX	XXX	XXX	0,90	1,00



* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	XXX	XXX	XXX

8. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX

9. Категория земель

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков категории "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "под промышленные объекты" (и схожим назначением), к удельной цене категории "земли промышленности..."	XXX	XXX	XXX

10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX

11. Наличие технических условий (ТУ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	XXX	XXX	XXX

Земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,32%	6,00%	13,36%

2. Передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

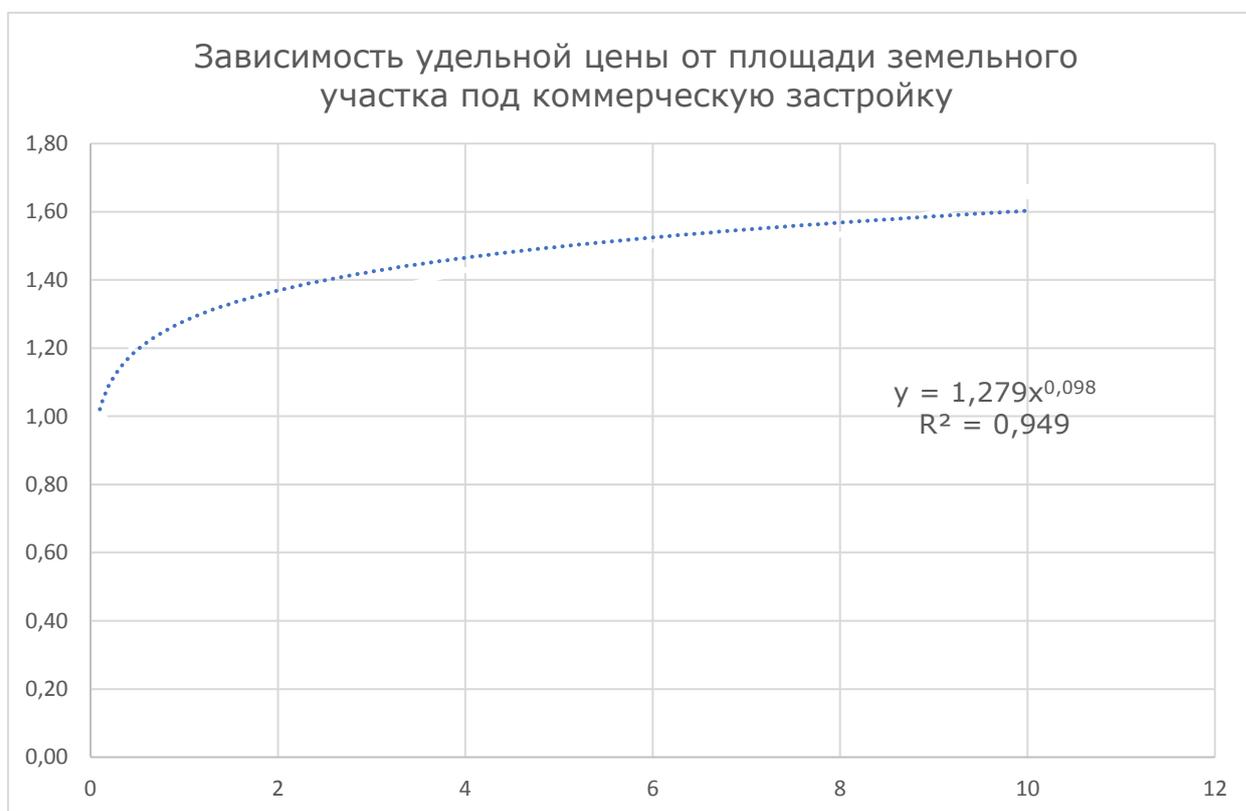
** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность/развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Расположение относительно красной линии

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на первой линии автодороги, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от автодороги	XXX	XXX	XXX

5. Общая площадь*

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги					
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-5	5-10	>10
	<0,1	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
	0,1-0,5	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	0,5-1	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	1-5	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	5-10	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	>10	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

6. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	XXX	XXX	XXX

7. Категория земель

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с категорией "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "торговое назначение", к удельной цене земельных участков с категорией "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "офисное назначение"	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с категорией "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "торговое назначение", к удельной цене земельных участков с категорией "земли населенных пунктов" с видом разрешенного использования "гостиницы"	XXX	XXX	XXX

8. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX

9. Наличие технических условий (ТУ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	XXX	XXX	XXX

Земельные участки под многоэтажную жилую застройку

Земельные участки под многоэтажную жилую застройку – участки для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания.

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	11,20%	4,71%	15,04%

2. Передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*,**

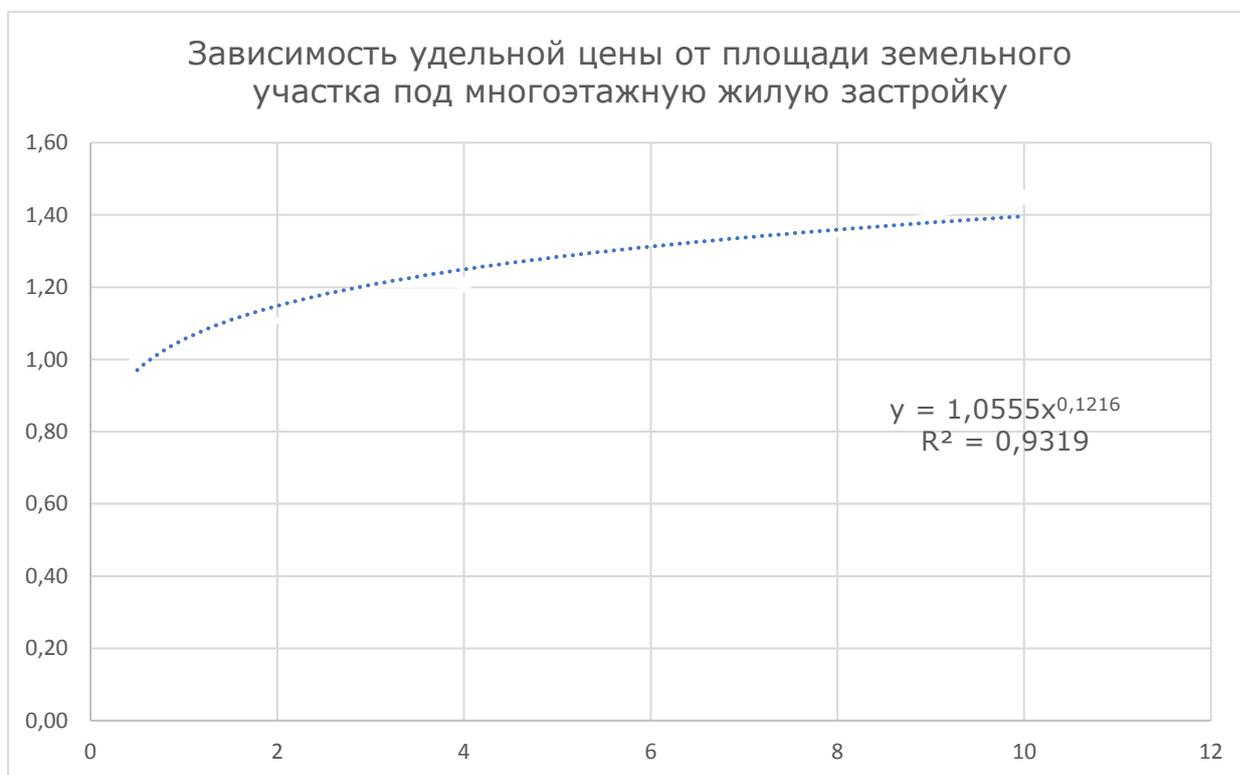
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного <i>внутри Третьего транспортного кольца (ТТК)</i> к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ТТК и МКАД</i> к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК</i> к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и Московским большим кольцом (МБК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и МБК</i> к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

** для объектов, расположенных за МКАД, в случае существенного различия местоположения по фактору "престижность/развитость населенного пункта", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Общая площадь*

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги				
		<0,5	0,5-3	3-5	5-10	>10
<0,5	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
0,5-3	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
3-5	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
5-10	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
>10	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00	1,00



* коррективка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

5. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	XXX	XXX	XXX

6. Соотношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX

7. Наличие технических условий (ТУ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	XXX	XXX	XXX

Земельные участки под коттеджную застройку

Земельные участки под коттеджную застройку – участки, предназначенные для размещения коттеджных поселков, комплексной застройки индивидуальными жилыми и дачными домовладениями.

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,74%	8,15%	15,78%

2. Передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	XXX	XXX	XXX

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	XXX	XXX	XXX

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне выше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне выше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

4. Наличие подъездных путей

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	XXX	XXX	XXX

5. Близость водоема

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	XXX	XXX	XXX

6. Наличие леса

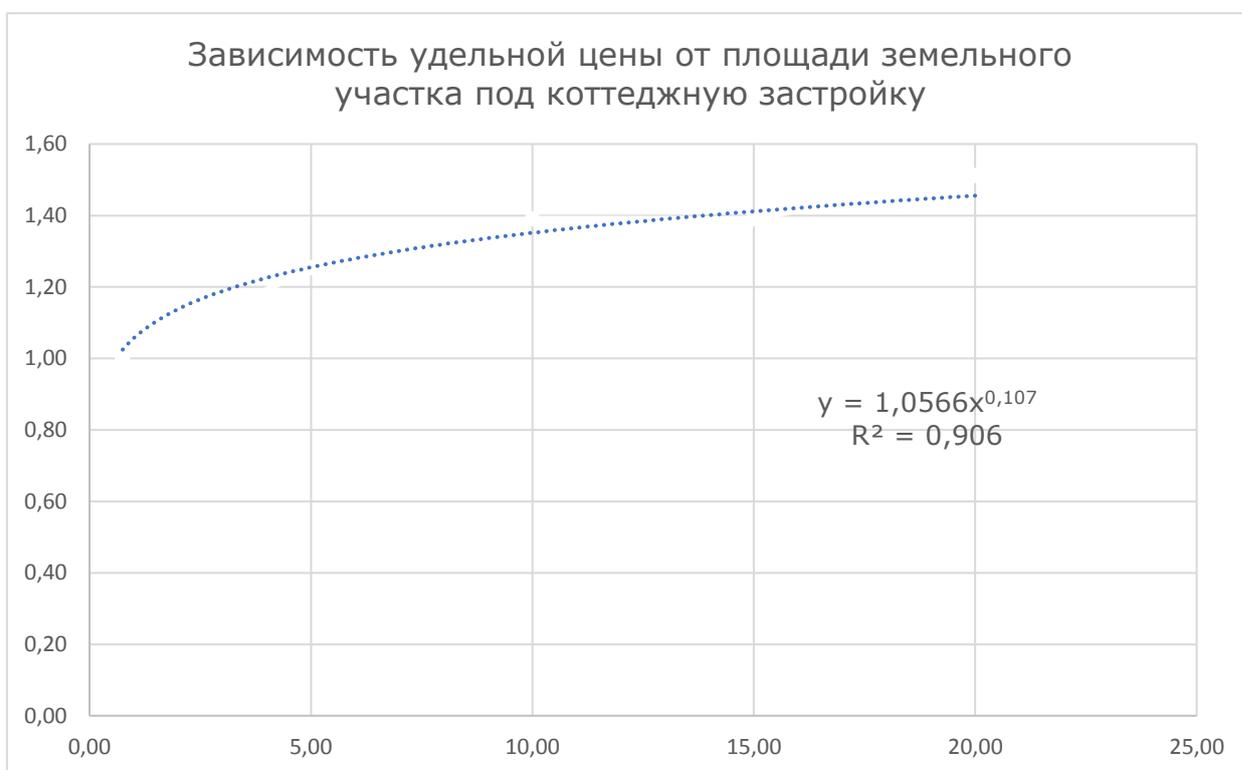
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих многолетний лесной массив на участке, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих многолетнего лесного массива	XXX	XXX	XXX

7. Межевание

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены размежеванного земельного участка, к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	XXX	XXX	XXX

8. Общая площадь*

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги				
		0,5-1	1-5	5-10	10-20	>20
	0,5-1	1,00	XXX	XXX	XXX	XXX
	1-5	XXX	1,00	XXX	XXX	XXX
	5-10	XXX	XXX	1,00	XXX	XXX
	10-20	XXX	XXX	XXX	1,00	XXX
	>20	XXX	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

9. Рельеф

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	XXX	XXX	XXX

10. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	XXX	XXX	XXX

11. Категория земель

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования "ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)", к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования "ДНП (дачное некоммерческое партнерство) " / "СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)"	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования "ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)", к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования "ЛПХ (личное подсобное хозяйство)", "КФХ (крестьянское фермерское хозяйство)"	XXX	XXX	XXX

12. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX

13. Наличие технических условий (ТУ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченное техническое условие (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченное техническое условие (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями, но имеющих их по границе	XXX	XXX	XXX

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д.)

Земельные участки рекреационного назначения (санатории, профилактории, базы отдыха, пионерские лагеря и т.д.) – участки, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения, в состав земель рекреационного назначения могут входить земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, лесопарки, туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

1. Скидка на торг (уторговывание)

Наименование	Среднее значение	Значение (в процентах)	
		От	До
Соотношение цены предложения и цены сделки	14,34%	8,00%	20,00%

2. Передаваемые имущественные права

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	XXX	XXX	XXX

3. Длительность передаваемых прав

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	XXX	XXX	XXX

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	XXX	XXX	XXX

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного <i>внутри Третьего транспортного кольца (ТТК)</i> к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ТТК и МКАД</i> к удельной цене земельного участка, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного <i>за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД</i> к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК</i> к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и Московским большим кольцом (МБК)</i>	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне <i>между ММК и МБК</i> к удельной цене земельного участка, расположенного <i>за пределами МБК</i>	XXX	XXX	XXX

* в случае существенного различия местоположения объектов по фактору "направление относительно центра Москвы", необходимо проводить дополнительное исследование в отношении влияния данного фактора на стоимость

5. Наличие подъездных путей

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение земельных участков, имеющих обустроенные подъездные пути, к удельной цене аналогичных земельных участков, не имеющих подъездных путей	XXX	XXX	XXX

6. Близость водоема

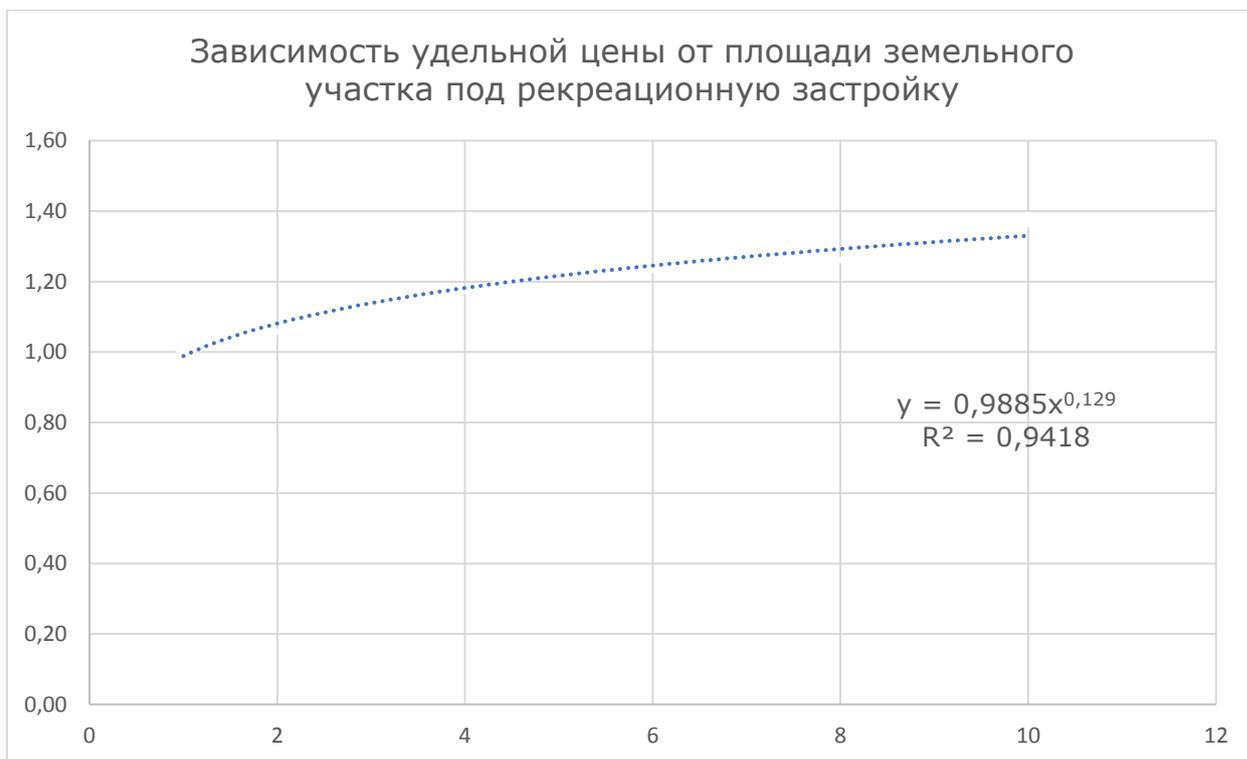
Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	XXX	XXX	XXX

7. Наличие леса

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	XXX	XXX	XXX

8. Общая площадь*

Объект оценки	Площадь, га	Объекты-аналоги			
		<1	1-5	5-10	>10
	<1	1,00	XXX	XXX	XXX
	1-5	XXX	1,00	XXX	XXX
	5-10	XXX	XXX	1,00	XXX
	>10	XXX	XXX	XXX	1,00



* корректировка в том или ином случае может быть определена как посредством таблицы со значениями, так и с помощью эмпирической зависимости

9. Рельеф

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т. д.)	XXX	XXX	XXX

10. Наличие коммуникаций

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	XXX	XXX	XXX

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	XXX	XXX	XXX

11. Соотношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	XXX	XXX	XXX

12. Наличие технических условий (ТУ)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	XXX	XXX	XXX
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	XXX	XXX	XXX