



СПЕЦИАЛЬНЫЕ
ЗНАНИЯ

ООО «Специальные знания»
ИНН 9722030025 | ОГРН 1227700604845 | КПП 772201001
111020, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Лефортово,
2-я Синичкина ул., д. 22, кв. 8
www.zn-expert.ru | info@zn-expert.ru
+7 (495) 241 00 54

ОТЧЕТ № 3/24 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв. м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв. м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на
6 (шесть) месяцев

Заказчик: ООО «_____»

Дата составления Отчета: 04 июля 2024 г.

Дата оценки: 28 июня 2024 г.

Москва 2024 г.

04.07.2024 г.

Генеральному директору
ООО «_____»
Иванов И. И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Иван Иванович!

В соответствии с Договором № _____ от 28.06.2024 г. ООО «Специальные знания» произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Для оздоровительных целей и дачного строительства.

Оценка проведена по состоянию на 28.06.2024 г.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия финансово-управленческих решений: заключения соглашения об установлении сервитута с целью выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____».

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № I, II, III, IV, V, VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., и Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандартами оценки СРО «СФСО».

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что *итоговая рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, установленного на 6 (шесть) месяцев, по состоянию на 28.06.2024 г., составляет:*

73 620 (Семьдесят три тысячи шестьсот двадцать) руб., с учетом НДС

61 350 (Шестьдесят одна тысяча триста пятьдесят) руб., без учета НДС

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Специальные знания»

_____ Ильинская И.С.

Содержание

1. Задание на оценку _____	4
2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке _____	8
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки _____	9
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе _____	11
5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	12
6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах _____	13
7. Основные факты и выводы _____	13
8. Термины и определения _____	14
9. Общие сведения оценки _____	18
10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
11. Описание объекта оценки _____	20
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
11.2. Общая информация о местоположении _____	24
11.3. Описание имущественных прав земельного участка, в пределах которого необходимо определить рыночную стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) _____	29
11.4. Балансовая стоимость объекта оценки _____	29
11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта _____	29
12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки _____	31
12.1. 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 _____	31
12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект _____	38
12.3. Обзор земельного рынка Московского региона _____	40
12.4. 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 _____	44
12.5. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков _____	46
12.6. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки _____	53
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке _____	54
13.1. Методика оценки объектов недвижимости _____	54
13.2. Особенности определения платы за сервитут _____	56
13.3. Методология оценки _____	56
13.4. Методология расчета рыночной стоимости земельных участков _____	57
13.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов _____	63
14. Определение рыночной стоимости объекта оценки _____	65
14.1. Определение рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута _____	65
14.2. Выбор объектов-аналогов _____	65
14.3. Расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода _____	65
14.4. Определение рыночной стоимости земельного участка после установления сервитута _____	79
14.5. Определение соразмерной платы за сервитут _____	82
15. Согласование результатов оценки _____	83
16. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки _____	84
17. Декларация качества (заявление о соответствии) _____	85
18. Список литературы _____	86
19. Приложения _____	87
19.1. Приложение 1. Копии интернет-страниц по аналогам _____	87
19.2. Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика _____	115
19.3. Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка, предоставленные Заказчиком _____	116

1. Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор № _____ от 28 июня 2024 г.
Объект оценки по п. 1 ФСО IV	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев
Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) по п. 1 ФСО IV	Объект оценки не имеет составных частей
Дополнительная информация об объекте оценки (по требованиям ФСО № 7, 8, 10, 11)	Характеристики объекта оценки содержится в выписке из ЕГРН, и другой предоставленной документацией, полученной от Заказчика.
Характеристики Объекта оценки или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики по п.1 ФСО IV	Заказчиком могут быть предоставлены следующие документы, содержащие качественные и количественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> • правоустанавливающие документы: свидетельство о государственной регистрации права или соответствующая выписка из ЕГРН о характеристиках и зарегистрированных правах; • данные кадастрового учета земельного участка; • схема границ сервитута; • иные документы, содержащие качественные и количественные характеристика объекта оценки, предоставляемые по усмотрению Заказчика.
Объем прав, подлежащих оценке по п.3.1 ФСО IV	Оценке подлежит рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка. Ограничения и обременения при оценке не учитываются.
Правообладатель	Земельный участок с кадастровым номером _____ является объектом федеральной собственности и закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «_____». Запись государственной регистрации права собственности Российской Федерации № _____ от 14.04.2014. Запись государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования № _____ от 14.04.2014.
Ограничения (обременения) имущественных прав по п. 1 ФСО IV	При наличии ограничения (обременения) будут указаны в соответствующем разделе Отчета об оценке

<p>Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки по п. 2 ФСО IV</p>	<p>Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей принятия финансово-управленческих решений: заключения соглашения об установлении сервитута с целью выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____»</p>
<p>Указание на соблюдение требований Закона об оценке по п.3 ФСО IV</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<p>Вид определяемой стоимости по п. 4 ФСО IV</p>	<p>Вид определяемой стоимости: рыночная - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<p>Предпосылки стоимости по п. 3 ФСО II</p>	<p>Предпосылки стоимости включают следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) предполагается сделка с объектом оценки; 2.) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3.) дата оценки соответствует дате подписания договора; 4.) предполагаемым использованием объекта является текущее использование; 5.) характер сделки подразумевает добровольную сделку в типичных условиях.
<p>Используемая нормативная база по оценке по п. 3 ФСО IV</p>	<p>При проведении оценки Объекта оценки оценщиком применяется следующая нормативная база:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон); • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611. • Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке
Дата оценки по п. 5 ФСО IV	Дата подписания договора
Срок проведения оценки	15 рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов и информации по запросу оценщика
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 6 ФСО IV	<p>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. • Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. • В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком. • Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ. • Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. • Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации. • Согласно заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только

	<p>на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. • В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка. • Основным из допущений является наличие зарегистрированного права собственности Российской Федерации (права оперативного управления/хозяйственное ведение, права постоянного (бессрочного) пользования) на Объект оценки. • Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности». <p>Специальные допущения по п. 6 ФСО IV отсутствуют.</p>
<p>Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки по п. 8 ФСО IV</p>	<p>- Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>- Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в Задании на оценку по п. 10 ФСО IV</p>	<p>Указана в Задании на оценку со ссылками на источник требования.</p>
<p>Форма составления отчета об оценке предмета оценки в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-</p>	<p>на бумажном носителе в двух экземплярах</p>

ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Особенности проведения осмотра Объекта оценки по п.5 ФСО №7, п.7 и п 8 ФСО № 10	нет
Необходимость привлечения организаций и/или отраслевых специалистов по п 11 ФСО III и п 4.2) ФСО IV	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо заказчика оценки) по п. 4.3) ФСО IV	Заказчик оценки, Правообладатель земельного участка, ООО «_____». Иные пользователи отчета об оценке не предусмотрены.
Представление результата оценки (итоговая стоимость объекта оценки) п 14 ФСО I и п. 4.4) ФСО III	В соответствии с п. 14 ФСО I и соглашением Сторон: Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) выражается в рублях, представлен в виде числа с учетом математических округлений, без указания интервала значений.

2. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Таблица 2. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, а именно: Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от 03.10.2016 с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 от 18.11.2022, источник информации по стандартам <https://www.fsosro.ru/01.01.03.04/19.aspx>.

Оценщик не использует методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как данные рекомендации находятся в процессе разработки.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий, указанных в задании на оценку:

Таблица 3. Допущения и ограничения

Наименование	Параметр
Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки по п. 3.6 ФСО IV	<p>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 -</p> <ul style="list-style-type: none"> В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о ко-

торых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

- В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
- Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
- Исполнитель (Оценщики) не несут ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
- Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
- Осмотр земельного участка, в границах которого устанавливается сервитут, не производился, так как в распоряжении Оценщика есть достоверные сервисы, такие как Яндекс.карта (<https://yandex.ru/maps>), Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru>), которые позволяют с высокой точностью установить характеристики земельного участка, необходимые для проведения расчетов, а также определить фактическое использование участка.
- В ходе анализа Яндекс.карт (<https://yandex.ru/maps>) и открытых источников интернета уточнено, что в пределах земельного участка с кадастровым номером _____ находится оздоровительный комплекс «_____» и жилые здания, в связи с чем, Оценщик считает целесообразным принять, что на земельный участок заведены коммуникации, необходимые для полноценного функционирования оздоровительного комплекса и жилых объектов, а именно: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

	<ul style="list-style-type: none"> • Основным из допущений является наличие зарегистрированного права собственности Российской Федерации (права оперативного управления/хозяйственное ведение, права постоянного (бессрочного) пользования) на Объект оценки. • Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности».
Специальные допущения по п. 6 ФСО IV	Отсутствуют
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки" ФСО III	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки по п. 8 ФСО IV	<p>- Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>- Результаты действительны в месте оценки и на дату оценки.</p>

В процессе подготовки Отчета об оценке иные допущения и ограничения не применялись. По тексту Отчета представлены выводы и мнение оценщика по различным фактам, в том числе размерам корректировок, технико-экономических параметров и пр., на что в Отчете об оценке даны соответствующие указания.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также об Исполнителе

Таблица 4. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «_____»
Краткое наименование:	ООО «_____»
Юридический адрес	_____
Почтовый адрес	_____
ОГРН:	ОГРН _____ от _____
ИНН/КПП	_____/_____

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Таблица 5. Сведения об оценщике

Оценщик	XXX
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний	
Сведения о страховании гражданской ответственности	
Наличие квалификационных аттестатов	
Номер контактного телефона	
Почтовый (юридический) адрес оценщика	
Адрес электронной почты	
Сайт в Интернете	
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Степень участия
	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания»
Почтовый (юридический) адрес оценщика	111020, город Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 22, кв. 8
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1227700604845, дата присвоения - 23 сентября 2022 г.
ИНН/ КПП	9722030025 / 772201001
Генеральный директор	Ильинская Ирина Сергеевна
Страховой полис	Страховой полис №348/2023/СП134/765 от 26.10.2023 г., выдан ПАО СК «Росгосстрах», период страхования с 21.11.2023 г. по 20.11.2024 г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) рублей
Номер контактного телефона	+7 (495) 241-00-54
Адрес электронной почты	info@zn-expert.ru
Сайт в Интернете	zn-expert.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона	Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также не попадает под другие определения зависимости, установленные законодательством Российской Федерации.

	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специальные знания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 8. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № _____ от 28.06.2024	
Порядковый номер отчета	3/24	
Дата оценки	28.06.2024 г.	
Срок проведения оценки	с 28.06.2024 г. по 04.07.2024 г.	
Дата составления отчета	04.07.2024 г.	
Объект оценки	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев	
Имущественные права на объект оценки	Федеральная собственность, право постоянного (бессрочного) пользования	
Правообладатель	Земельный участок с кадастровым номером _____ является объектом федеральной собственности и закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «_____». Запись государственной регистрации права собственности Российской Федерации № _____ от _____. Запись государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования № _____ от _____.	
Рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость объекта по затратному подходу, руб.
61 350	не применялся	не применялся

Итоговая рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, установленного на 6 (шесть) месяцев			
№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) за 6 (шесть) месяцев, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) за 6 (шесть) месяцев, руб., без учета НДС
1	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев	73 620	61 350
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений	

8. Термины и определения

Общие термины и определения

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

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

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

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.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать

предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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. 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.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Сервитут

Правообладатели земельных участков – лица, являющиеся правообладателями земельных участков.

Правообладатели иных объектов недвижимости – лица, являющиеся правообладателями любых объектов недвижимости, за исключением земельных участков.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости.

Соглашение о сервитуте – договор об установлении сервитута, заключенный между лицом, требующим установления сервитута (правообладателем земельного участка, землепользователем, землевладельцем, правообладателем иного объекта недвижимости) и правообладателем объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается сервитут. Соглашением о сервитуте может быть предусмотрена обязанность лица, для обеспечения нужд и в интересах которого сервитут установлен, по выплате лицу, земельный участок которого обременен сервитутом, соразмерной платы за сервитут, а также может быть установлен размер данной платы.

Постоянный сервитут (бессрочный) - не имеет ограничений во времени и действует до тех пор, пока не отпадает в нем необходимость.

Срочный сервитут (временный) - накладывается на оговоренный срок, в течение которого

будут проводиться те или иные необходимые, как правило, срочные работы.¹

Соразмерная плата за сервитут – это плата за пользование чужим объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим объектом недвижимости (сервитуте), величина которой равна:

- размеру убытков, причиненных правообладателю обремененного сервитутом объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута,
- и (или) размеру убытков, причиненных правообладателю обремененного сервитутом земельного участка, его временным занятием,
- и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута.

Соразмерная плата за сервитут выплачивается:

- правообладателю объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, для обеспечения нужд и в интересах которого сервитут установлен,
- либо правообладателю земельного участка, обремененного сервитутом, органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого, сервитут установлен (при установлении публичного сервитута).

Получателями соразмерной платы за сервитут являются правообладатели объекта недвижимости, обремененного сервитутом.

Плательщиками соразмерной платы за сервитут выступают:

- в случае установления публичного сервитута – органы государственной власти, органы местного самоуправления, нормативным правовым актом которых сервитут установлен,
- в случае установления публичного сервитута – если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

Сервитуты наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) ст. 23 могут устанавливаться для:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации линейных объектов федерального значения или регионального значения,
- обеспечения строительства и (или) эксплуатации объектов федерального значения или регионального значения, в том числе:
 - прохода, проезда, а также провоза строительных и иных материалов через земельный участок,
 - строительства временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов,
 - проведения изыскательских, исследовательских и других работ для размещения объектов федерального значения или регионального значения,
 - размещения на земельном участке информационных щитов, указателей, предупредительных, межевых и геодезических знаков,
 - проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений.

Обременение (ограничение) прав владения, пользования, распоряжения имуществом относится к понятию сервитута.

Согласно п.2 ст.274 Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017), обременение земельного участка или его части сервитутом не лишает собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка прав владения, пользования и распоряжения таким земельным участком или его частью. Сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для земельного участка.

¹ <https://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnij/ispolzovanie-vladienie/pravo/servitut/vidy/srochnyj-bessrochnyj-vremennyj-postoyannyj.html>

Лицо, в интересах которого установлен сервитут (далее - обладатель сервитута), имеет право осуществлять любую необходимую для достижения целей установления сервитута деятельность, в том числе в установленных границах зоны действия сервитута имеет право:

- свободного доступа на земельный участок по согласованному с правообладателем обремененного земельного участка графику или при условии заблаговременного уведомления об этом правообладателя указанного земельного участка,
- осуществлять доставку и вывоз техники, материалов, инструментов,
- осуществлять строительство, ремонт, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию или ликвидацию сооружений, для использования которых установлен сервитут,
- выполнять земляные работы,
- осуществлять рубку лесных насаждений в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Обладатель сервитута обязан привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с видом разрешенного использования, после завершения строительства, ремонта, реконструкции, эксплуатации, консервации или ликвидации сооружений, проведения изыскательских или исследовательских работ.

В случае, если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка или его части в соответствии с установленным видом разрешенного использования, собственник земельного участка вправе требовать выкупа данного земельного участка или соответствующей его части, а иной правообладатель земельного участка - соразмерного возмещения убытков. Указанные требования предъявляются к обладателю сервитута, установление которого привело к невозможности использовать земельный участок, а при наличии нескольких сервитутов - к обладателю того сервитута, установление которого привело к использованию земельного участка наиболее обременительным образом.

Правообладатель земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, не вправе осуществлять действия, которые исключают или затрудняют осуществление обладателем сервитута деятельности, связанной с размещением и (или) эксплуатацией объекта федерального значения или регионального значения.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на обремененный земельный участок к другому правообладателю, а также в случаях образования земельного участка из земельного участка, обремененного данным сервитутом.

Предусмотренные сервитуты могут отображаться в проекте планировки территории, проекте межевания территории, которыми предусмотрено размещение объектов федерального значения или регионального значения. Такие сервитуты устанавливаются решениями уполномоченного органа исполнительной власти.

Согласно п.5 ст.274 Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) собственники и иные правообладатели земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, вправе требовать от обладателя сервитута соразмерную плату за его установление. В случаях, если необходимо использование части земельного участка, такая плата устанавливается пропорционально площади указанной части земельного участка.

9. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № _____ от 28.06.2024 г.

Дата оценки – 28.06.2024 г.

Дата составления отчета – 04.07.2024 г.

Задачи оценки:

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для целей определения рыночной стоимости Объекта оценки для принятия финансово-управленческих решений: заключения соглашения об установлении сервитута с целью выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____».

Объектом оценки выступает рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев. В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <https://statielt.ru/arkhiv-analizov>,
- <https://rosstat.gov.ru>,
- <https://77.rosstat.gov.ru/>,
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 34, май 2024 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки и Консалтинга» (НЦПО), М.: 2024 г.,
- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>),

- Статриелт-Statrielt – информационный портал недвижимости. Статистика рынка недвижимости. Итоги I квартала 2024 года (опубликовано 08.04.2024 г.). НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/pokvartalnaya-statistika>),
- Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участка. Часть II. Под ред. Л.А. Лейфера.

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____ № _____;
 2. Схема границ сервитута на кадастровом плане территории в отношении частей земельных участков, испрашиваемых для выполнения работ по объекту «_____».
- Копии документов представлены в разделе Приложения.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III)

Оценщик проанализировал представленные Заказчиком оценки документы на достаточность и достоверность информации:

1. Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта оценки;
2. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта оценки, установления его количественных характеристик;
3. Использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки.

Оценщик полагает, что объем, и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

Таким образом, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного договора и предоставленных сведений.

11. Описание объекта оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ объекта оценки проводился путем изучения предоставленной Оценщику документации, а также информации, находящейся в свободном доступе в сети Интернет.

Оценке подлежит рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев.

В данном случае сервитут – это ограниченное право пользования земельным участком, не принадлежащим лицу или лицам на праве собственности.

На основании представленных документов необходимо определить соразмерную плату за сервитут.

Далее приведено описание земельного участка, в отношении которого необходимо определить рыночную стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут).

Ниже приведены количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером _____.

Таблица 9. Характеристики земельного участка, на котором расположено здание

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер земельного участка	_____
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером _____ является объектом федеральной собственности и закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «_____». Запись государственной регистрации права собственности Российской Федерации № _____ от _____. Запись государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования № _____ от _____.
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____ № _____
Существующие ограничения (обременения) прав	1. Сервитут, запись государственной регистрации № _____ от _____. 2. Сервитут, запись государственной регистрации № _____ от _____. 3. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Обременен проходом, проездом и прокладкой коммуникаций 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. <i>Учитывая цель оценки, определение стоимости Объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.</i>
Площадь, кв. м	522 376
Площадь, подлежащая установлению сервитута, кв. м	6 333
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для оздоровительных целей и дачного строительства
Текущее использование	На части земельного участка расположен оздоровительный комплекс «_____» и жилые дома
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление*
Кадастровая стоимость на 01.01.2023, руб.	1 215 245 078,88
УПКС на 01.01.2023, руб./кв. м	2 326,38

Источник: данные из предоставленных документов, данные Заказчика

* В ходе анализа Яндекс.карт (<https://yandex.ru/maps>) и открытых источников интернета уточнено, что в пределах земельного участка с кадастровым номером _____ находится оздоровительный комплекс «_____» и жилые здания (рисунки ниже), в связи с чем, Оценщик считает целесообразным принять, что на земельный участок заведены коммуникации, необходимые для полноценного функционирования оздоровительного комплекса и жилых объектов, а именно: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

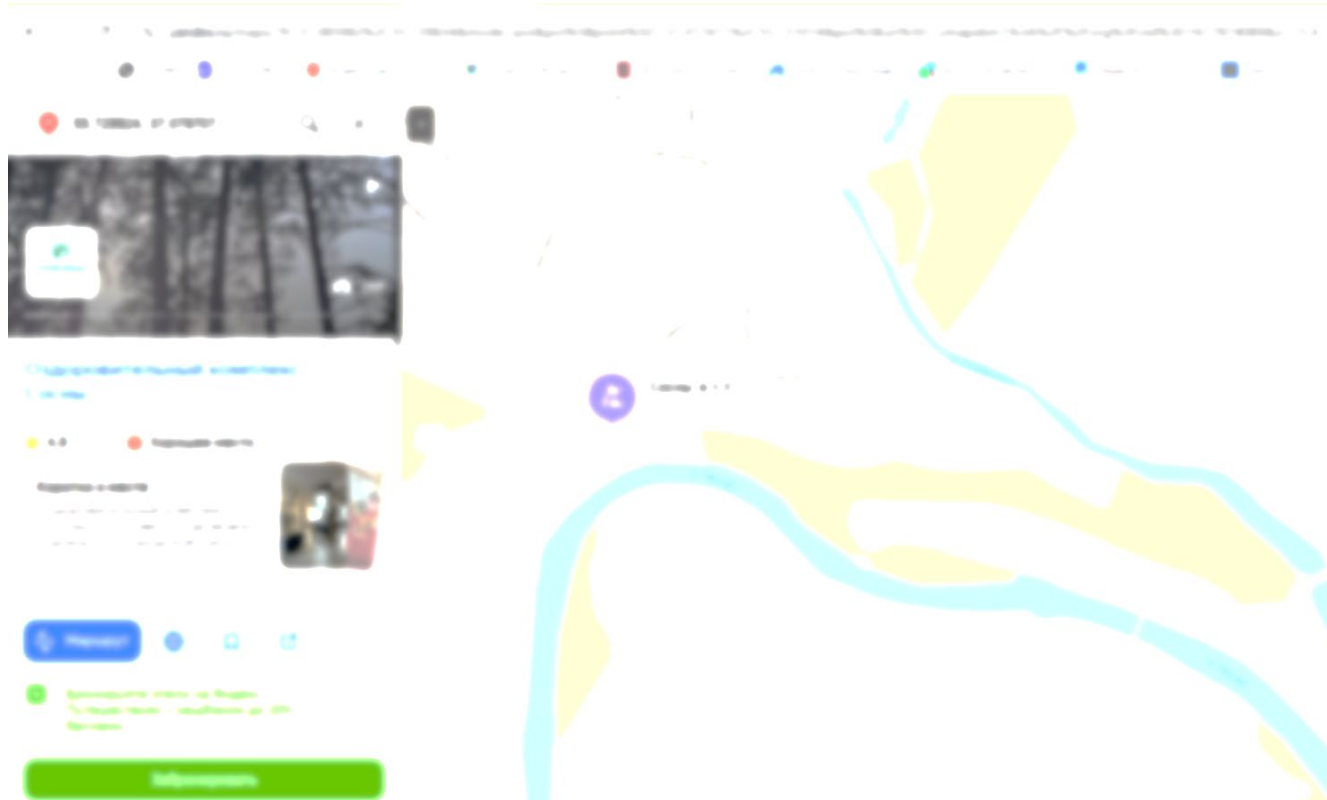


Рисунок 1 Информация о находящемся, в пределах земельного участка с кадастровым номером _____, оздоровительного комплекса (источник: <https://yandex.ru/maps>)

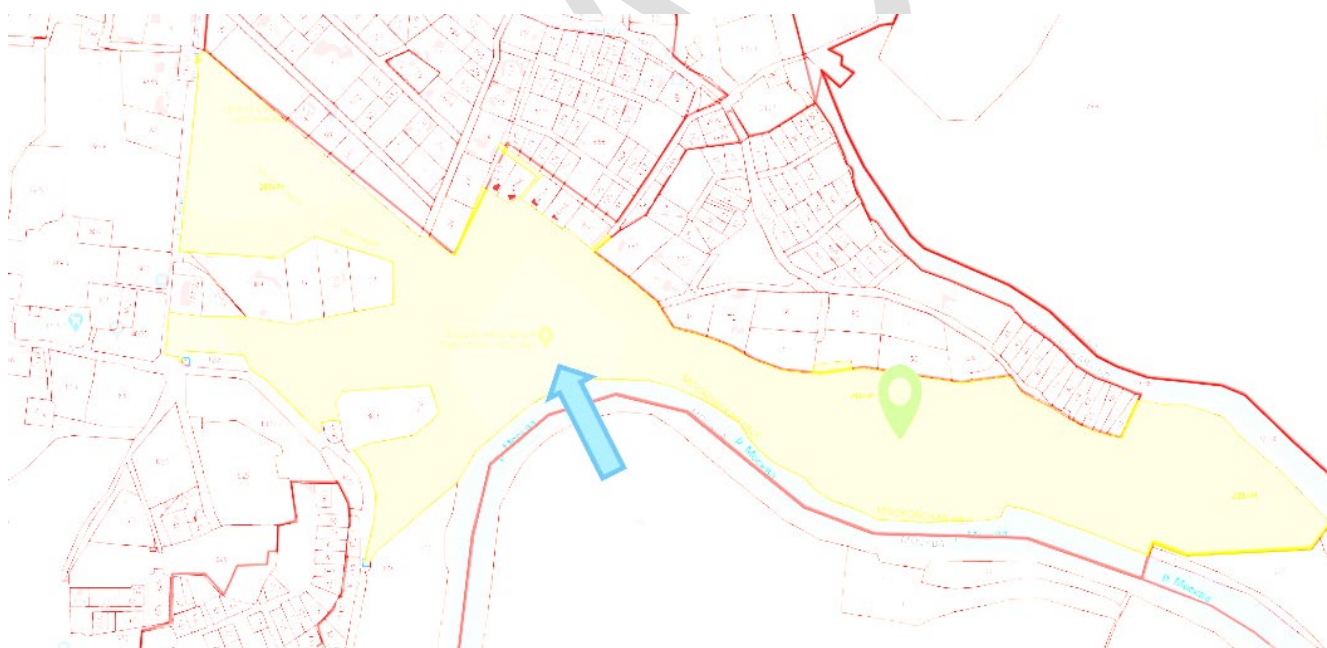


Рисунок 2 Расположение оздоровительного комплекса, в пределах земельного участка с кадастровым номером _____ (источник: <https://pkk5.geomergroup.ru/>)



Рисунок 3 Расположение жилых домов, в пределах земельного участка с кадастровым номером _____ (источник: <https://pkk5.geomergroup.ru/>)

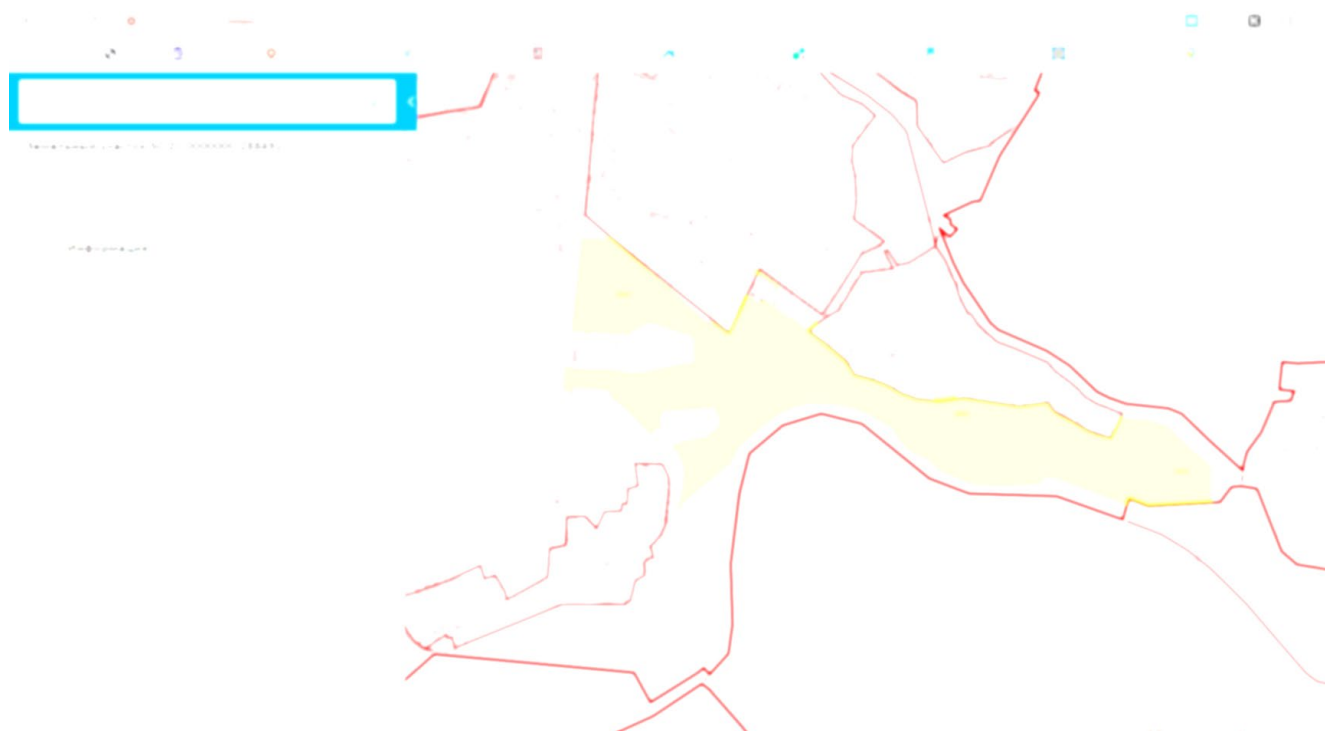


Рисунок 4. Земельный участок с кадастровым номером _____ на карте Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>)

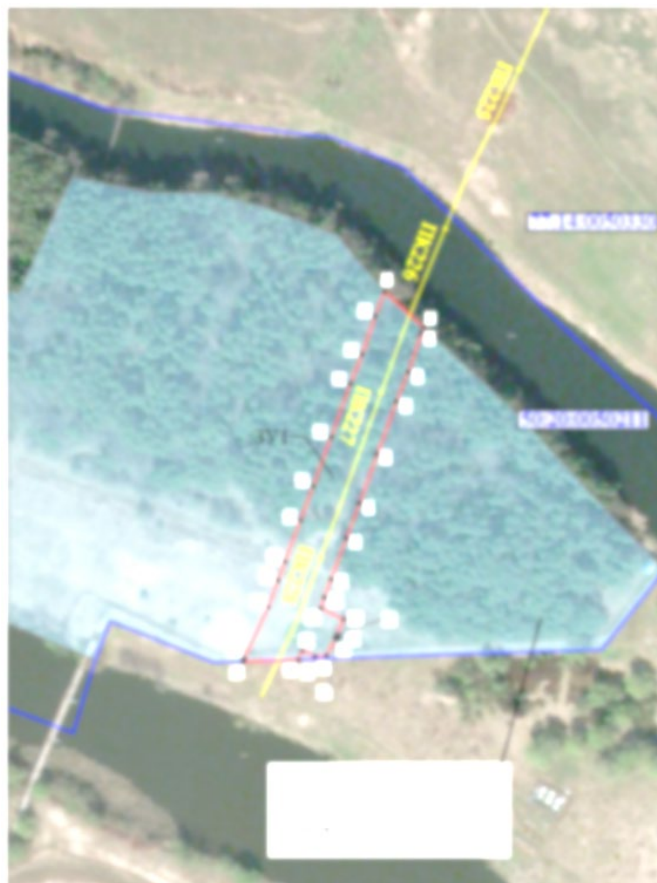


Рисунок 5. Схема границ действия сервитута на земельном участке (данные, предоставленные Заказчиком)

11.2. Общая информация о местоположении

Земельный участок, в пределах которого необходимо определить рыночную стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут), имеет адрес: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____.

Земельный участок с кадастровым номером _____ расположен за пределами МКАД в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского Малого кольца (ММК).

В границах земельного участка находится лесной массив.

В непосредственной близости протекает р. _____ и р. _____.

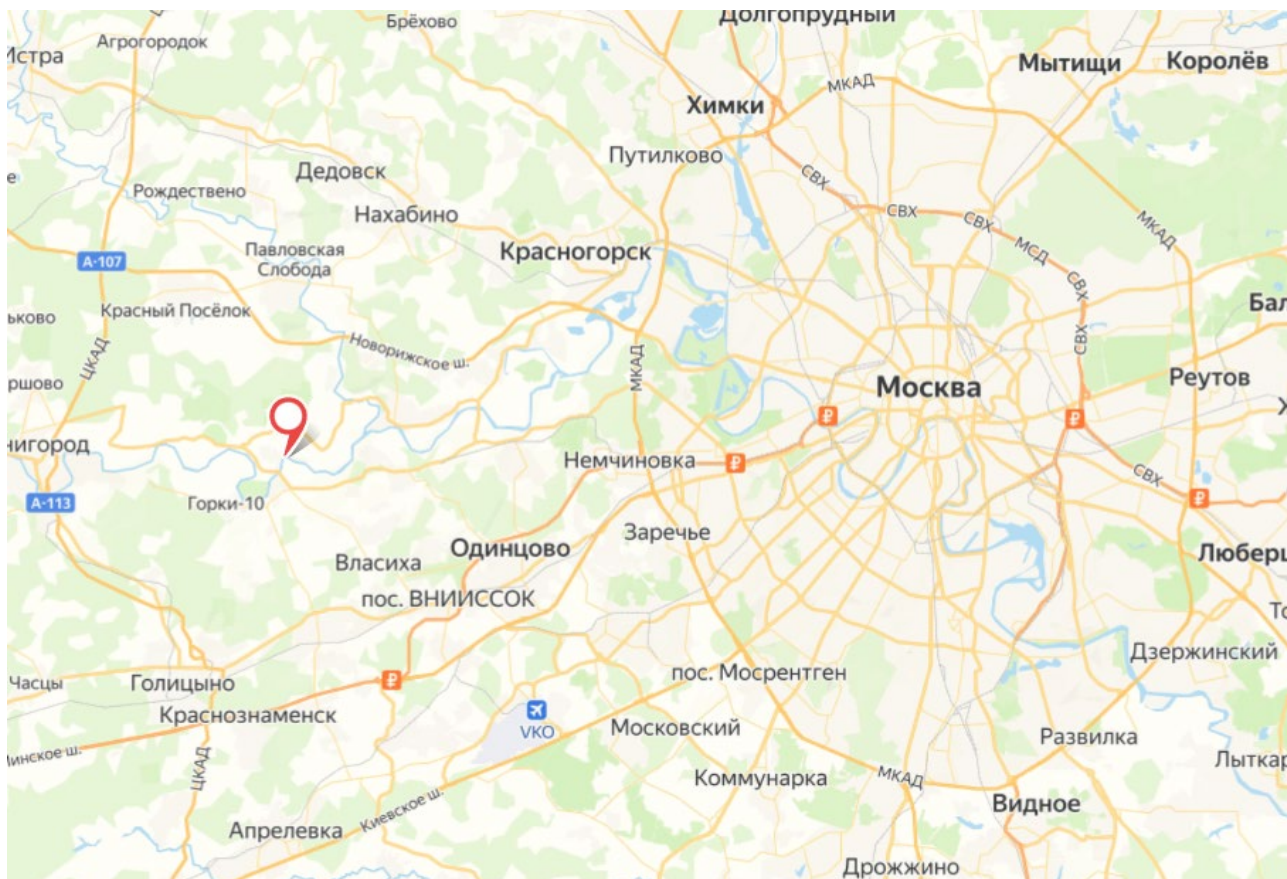


Рисунок 6. Расположение земельного участка с кадастровым номером _____ на территории Московского региона



Рисунок 7. Локальное расположение земельного участка с кадастровым номером _____ на территории Московского региона

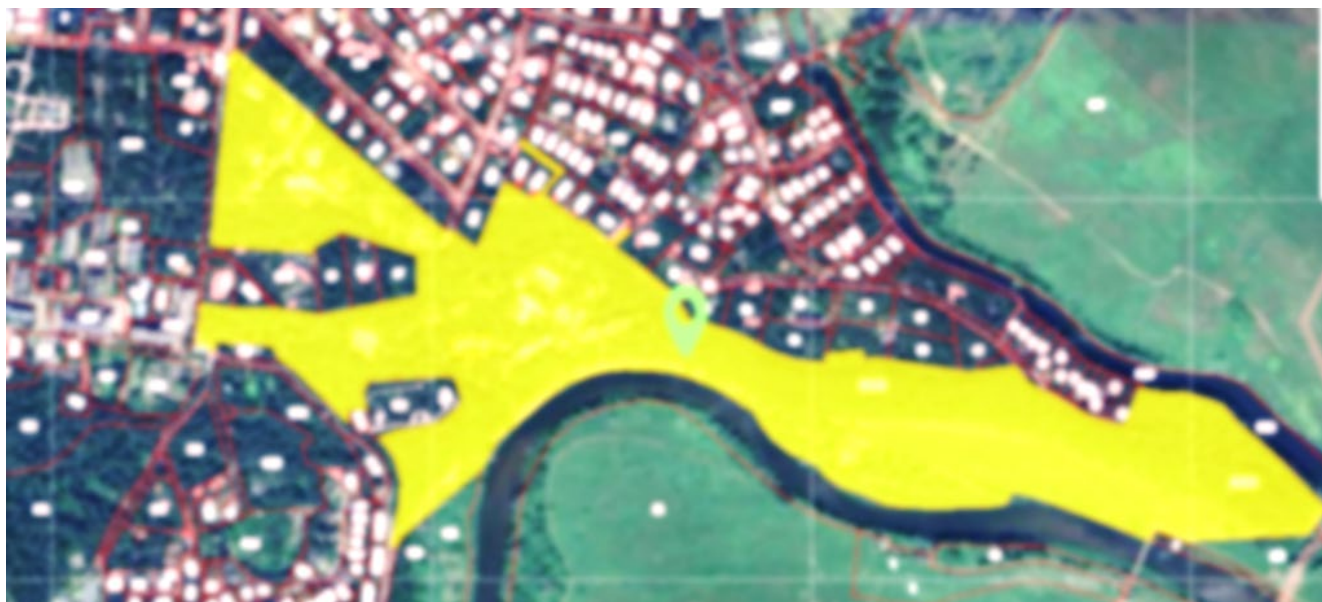


Рисунок 8. Уточнённое локальное расположение земельного участка с кадастровым номером _____ на территории Московского региона (спутник)

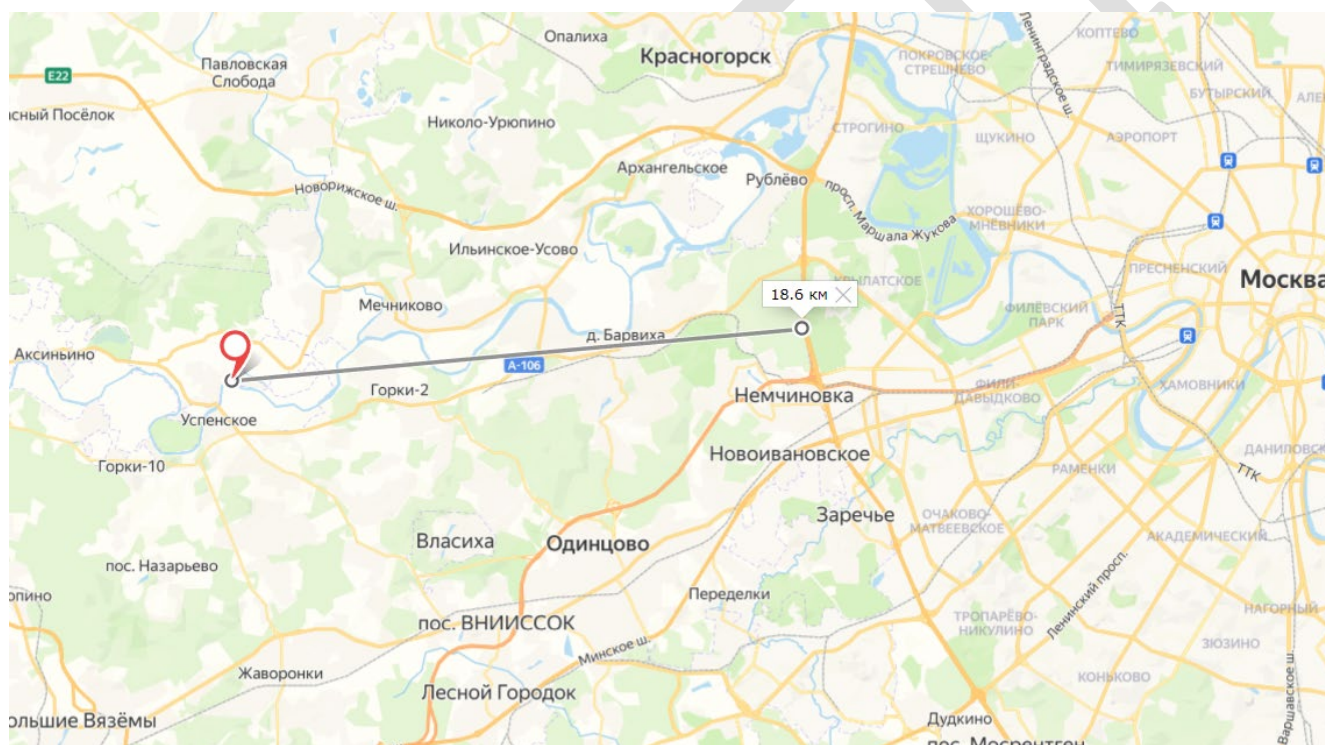


Рисунок 9. Удалённость до МКАД по прямой линии (измерение произведено от середины участка)

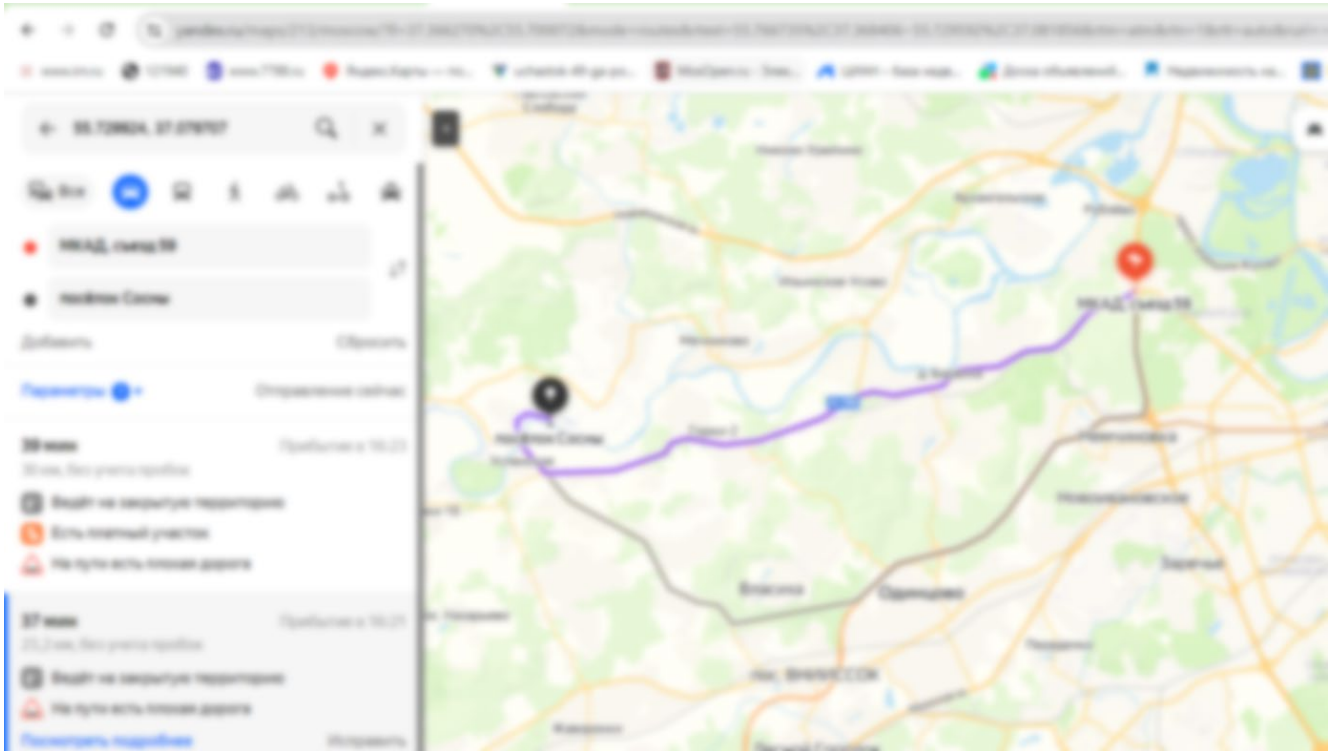


Рисунок 10. Удаленность до МКАД маршрутом (измерение произведено от середины участка)

Общая характеристика Одинцовского городского округа¹

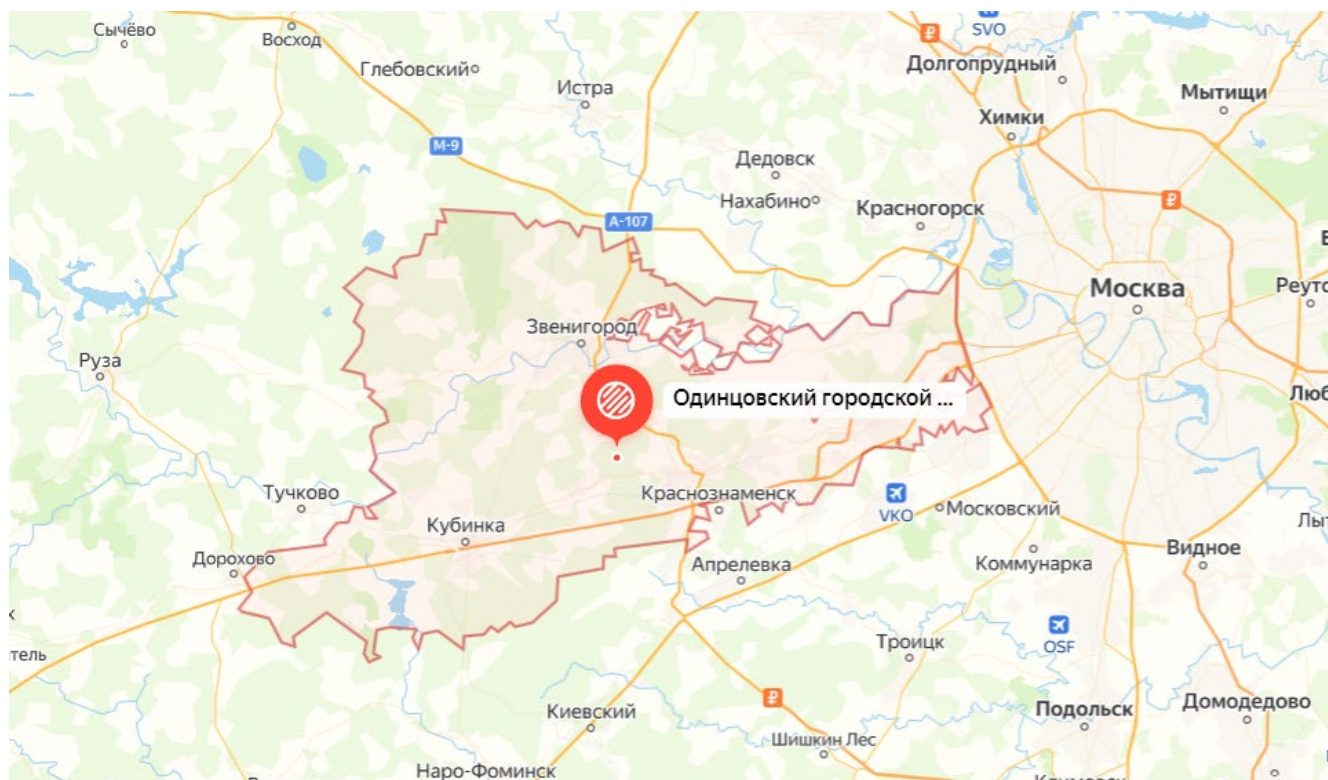


Рисунок 11. Границы городского округа

Одинцовский городской округ занимает площадь 128 962,8 га (из них 35 331 га — земли сельскохозяйственного назначения, 57 906 га — земли лесного фонда). Одинцовский городской округ граничит с г. Москвой, Ленинским, Наро-Фоминским, Рузским, Красногорским, Истринским городскими округами. По территории округа протекают река Москва, ее притоки Сетунька, Островня. Из полезных ископаемых в округе имеются месторождения глины и суглинков. Основное направление ветров — северо-западное, западное. Специфика расположения территории Одинцовского городского округа в структуре столичного региона определяет преимущественно его природоохранные и рекреационные функции.

Центр округа — г. Одинцово — расположен в 24 км к западу от Москвы. Административно округ включает в себя территории 7 городских и 9 сельских поселений, которые насчитывают 237 населенных пункта. Численность населения округа по уточненным итогам Всероссийской переписи населения 2002 года составляет 286 132 человека, из которых 68 661 человек проживают в сельской местности. Городское население составляет 217 471 человек, из которых в г. Одинцово проживают 134,8 тыс. человек.

Промышленность Одинцовского городского округа представлена 27 крупными и средними, 305 малыми предприятиями, по своему отраслевому признаку относящихся к промышленности строительных материалов, машиностроению, деревообрабатывающей, легкой и пищевой промышленности. Основные виды выпускаемой в округе продукции: автобусы, велосипеды, средства механизации строительства, сборные железобетонные изделия, строительные материалы, мебель, мясомолочную продукцию, кондитерские изделия.

Сельское хозяйство ориентировано на производство животноводческой продукции, продукции птицеводства, овощей закрытого и открытого грунта. Агропромышленный комплекс района включает в себя 14 сельскохозяйственных предприятий, 178 фермерских хозяйств и 37033 личных подсобных хозяйств населения.

Одинцовский городской округ является одним из крупных центров сельскохозяйственной науки. На его территории расположено 6 научно-исследовательских институтов.

¹ https://berdyansk.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/goroda-pobratimiy/dostoprimechatelnosti_20.html

Славится округ своими неповторимыми живописными местами, великолепными памятниками культуры и архитектуры, многочисленными здравницами. Базы отдыха и спортивно-оздоровительные комплексы образуют развитую санаторно-курортную сеть. Туристско-оздоровительный сектор составляет одно из стратегических направлений развития округа и открывает большие перспективы для инвесторов и предпринимателей.

11.3. Описание имущественных прав земельного участка, в пределах которого необходимо определить рыночную стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут)

Земельный участок, в границах которого необходимо определить рыночную стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут), является объектом федеральной собственности и закреплён на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «_____».

Таблица 10. Описание имущественных прав на земельный участок с кадастровым номером

Параметр	Значение
Объект оценки	Рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев
Правообладатель (-ли)	Земельный участок с кадастровым номером _____ является объектом федеральной собственности и закреплён на праве постоянного (бессрочного) пользования за ООО «_____». Запись государственной регистрации права собственности Российской Федерации № _____ от _____. Запись государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования № _____ от _____.
Правоустанавливающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от _____ № _____
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	1. Сервитут, запись государственной регистрации № _____ от _____. 2. Сервитут, запись государственной регистрации № _____ от _____. 3. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Обременен проходом, проездом и прокладкой коммуникаций 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. <i>Учитывая цель оценки, определение стоимости Объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.</i>

Источник: данные предоставленных документов

11.4. Балансовая стоимость объекта оценки

Данные не предоставлены.

11.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным использованием.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать определенным критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным.

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и прочее.

2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости.

В соответствии с заданием на оценку необходимо определить соразмерную плату за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____ для целей принятия финансово-управленческих решений: заключения соглашения об установлении сервитута с целью выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____».

Таким образом, учитывая, что оценке подлежит соразмерная плата за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка в целях выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____» для последующего заключения соглашения об установлении сервитута, а также учитывая условия задания на оценку, наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его использование по назначению.

12. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Поскольку объект оценки расположен в Московской области, оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок земельных участков Московского региона.

12.1. 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

Анализ влияния общей политической обстановки в стране¹

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем силового захвата и разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, подкуп или устранение национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми причинами и факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и

¹ <https://statirelt.ru/arkhiv-analizov> (по состоянию на март 2024)

услуг над производством), инфляция и рецессия, дефицит госбюджетов, огромные госдолги и высокая вероятность дефолта, падение жизненного уровня большинства населения, социальное расслоение и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран, и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, научную, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

О социально-экономическом положении в России. Апрель 2024 года ¹

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-апреле 2024 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-апреле 2024 г. - 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-апреле 2024 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-апреле 2024 г. - 108,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-апреле 2024 г. - 103,8%.

Таблица 11. Основные экономические и социальные показатели

	<i>I квартал 2024 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2023 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.</i>
Валовой внутренний продукт		105,4 ¹⁾	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	5 932,8	114,5	101,0
Реальные располагаемые денежные доходы		105,8 ²⁾	107,3 ³⁾
1) Предварительная оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

¹ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf>)

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-апреле 2024 г. - 104,1%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2024 г. составил 1 125,5 млрд рублей, или 104,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. - 3 704,8 млрд рублей, или 103,8%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 мая 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 123,3 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 1 002,3 млрд рублей, на строительство 857 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 93 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 235 объектов, намеченных к вводу в 2024 г., введено в эксплуатацию на полную мощность 4 объекта.

Жилищное строительство. В апреле 2024 г. возведено 729 многоквартирных домов. Населением построено 34,4 тыс. жилых домов. Всего построено 82,1 тыс. новых квартир.

В январе-апреле 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 179,2 тыс. жилых домов. Всего построено 404,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 25,4 млн кв. метров, или 69,4% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2024 года.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 4 351,3 млрд рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. - 16 873,2 млрд рублей, или 109,9%.

В апреле 2024 г. оборот розничной торговли на 96,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,6% (в апреле 2023 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

В апреле 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,8%, непродовольственных товаров - 52,2% (в апреле 2023 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В апреле 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 378,9 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к апрелю предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. - на 5 407,1 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в апреле 2024 г. составил 12 782,4 млрд рублей, или 112,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,0% оборота оптовой торговли.

В апреле 2024 г. оборот оптовой торговли на 75,0% формировался организациями оптовой торговли (в апреле 2023 г. - на 76,9%), оборот которых составил 9 593,0 млрд рублей, или 109,4% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 года.

В апреле 2024 г. зарегистрировано 20,4 тыс. организаций (в апреле 2023 г. - 21,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 16,3 тыс. (в апреле 2023 г. - 6,1 тыс. организаций).

Таблица 12. Основные экономические и социальные показатели

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		Январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,5	97,4	106,3	105,0	96,9	99,9
Индекс промышленного производства		103,9	95,1	105,2	104,9	95,0	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	481,7	101,4	112,2	101,3	101,3	113,5	101,5
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,3	102,1	83,4	101,6	85,7	82,5	95,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,2	97,8	93,5	100,0	97,7	95,3	98,0
в том числе железнодорожного транспорта	211,1	95,1	95,6	93,4	99,6	93,8	101,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 351,3	108,3	97,4	109,9	109,2	100,0	98,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 378,9	106,8	99,9	106,2	104,3	97,4	103,1
Индекс потребительских цен		107,8	100,5	107,7	102,3	100,4	107,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		118,4	101,8	119,1	87,3	102,4	90,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,0	79,5	96,8	78,9	81,2 ⁴⁾	94,5 ⁴⁾	83,1 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4	71,8	96,0	73,1	76,4	97,1	79,0

4) Данные за 2023 г. по отношению к 2022 г. пересчитаны с учетом итогов ВПН-2020.

В апреле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в апреле 2024 г. составил 100,7%, с начала года - 102,5% (в апреле 2023 г. - 100,3%, с начала года - 101,1%).

В апреле 2024 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,5% (в апреле 2023 г. - на 0,3%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2024 г. увеличились на 0,4% (в апреле 2023 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2024 г. выросли на 0,6% (в апреле 2023 г. - на 0,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце апреля 2024 г. составила 21 923,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 2,4%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце апреля 2024 г. составила 32 223,5 рубля и за месяц выросла на 0,7% (с начала года - на 3,4%), в Санкт-Петербурге - 24 740,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,6% (с начала года - на 2,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в апреле 2024 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 101,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,3%, в обрабатывающих производствах - 101,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,6%.

В апреле 2024 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,6%, в том числе в растениеводстве - 100,0%, в животноводстве - 99,4%.

В апреле 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,8%, в том числе индекс цен производителей на

строительную продукцию - 100,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 101,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,5%.

В I квартале 2024 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения организаций) (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 6 648,9 млрд рублей (40,2 тыс. организаций получили прибыль в размере 8 969,8 млрд рублей, 17,8 тыс. организаций - убыток на сумму 2 320,9 млрд рублей).

На конец марта 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по оперативным данным, в целом по России составила 225 124,5 млрд рублей, из нее просроченная - 4 848,2 млрд рублей, или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец марта 2023 г. - 2,4%, на конец февраля 2024 г. - 2,1%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец марта 2024 г., по оперативным данным, составила 109 409,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4 581,8 млрд рублей, или 4,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец марта 2023 г. - 4,5%, на конец февраля 2024 г. - 4,1%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец марта 2024 г., по оперативным данным, составила 115 715,4 млрд рублей, в том числе просроченная - 266,4 млрд рублей, или 0,2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец марта 2023 г. - 0,4%, на конец февраля 2024 г. - 0,2%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец марта 2024 г., по оперативным данным, составила 105 848,2 млрд рублей, из нее просроченная - 5 845,7 млрд рублей, или 5,5% от общего объема дебиторской задолженности (на конец марта 2023 г. - 5,3%, на конец февраля 2024 г. - 5,6%).

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 апреля 2024 г. составил 99 595,8 млрд рублей и увеличился по сравнению с 1 апреля 2023 г. на 17,4%, по сравнению с 1 марта 2024 г. - на 0,2% при увеличении потребительских цен на 7,7% и на 0,4% соответственно.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на 1 мая 2024 г. составило 356 единиц и сократилось по сравнению с 1 мая 2023 г. на 5 организаций, по сравнению с 1 апреля 2024 г. осталось без изменений.

Объем кредитов, депозитов и прочих средств, предоставленных корпоративным клиентам, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на 1 апреля 2024 г. составил 127 722,6 млрд рублей.

Таблица 13. Основные экономические и социальные показатели

	Март 2024 г.	В % к		I квар- тал 2024 г. в % к I квар- талу 2023 г.	Справочно		
		марту 2023 г.	фев- ралю 2024 г.		март 2023 г. в % к		I квар- тал 2023 г. в % к I квар- талу 2022 г.
					марту 2022 г.	фев- ралю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	87 740	121,6	111,8	119,5	106,3	109,5	110,7
реальная		112,9	111,4	111,0	102,7	109,1	101,9

Объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, на 1 апреля 2024 г. составил 66,8 млрд рублей (0,4% от общей задолженности по жилищным кредитам) и увеличился по сравнению с 1 апреля 2023 г. на 7,8%; из нее по ипотечным жилищным кредитам - 64,5 млрд рублей (0,3% от общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам) и увеличился соответственно на 8,3%.

Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 1 апреля 2024 г. составил 110 705,9 млрд рублей.

Рынок государственных ценных бумаг. По данным Банка России, объем государственных ценных бумаг на конец апреля 2024 г. составил 20 484,1 млрд рублей и увеличился по сравнению с соответствующей датой 2023 г. на 9,6%, по сравнению с концом марта 2024 г. - на 0,1%.

Валютный рынок. По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 мая 2024 г. составили 597,9 млрд долларов США и увеличились по сравнению с 1 мая 2023 г. на 0,4%, по сравнению с 1 апреля 2024 г. - на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2024 г. составила 87 740 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 21,6%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2024 г. составила 307 млн рублей и по сравнению с 1 апреля 2024 г. снизилась на 26,6 млн рублей (на 8,0%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2024 г. составила 23 млн рублей, или 7,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за апрель 2024 г. снизилась на 29 млн рублей (90,7%) и на 1 мая 2024 г. составила 283 млн рублей, или 92,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Пенсии. В апреле 2024 г. средний размер назначенных пенсий составил 20 941 рубль и по сравнению с апрелем 2023 г. увеличился на 7,8%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в апреле 2024 г. составила 76,0 млн человек, из них 74,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в апреле 2024 г. составил 61,2%.

Безработица. В апреле 2024 г. 2,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу апреля 2024 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,4 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,3 млн человек получали пособие по безработице.

О социально-экономическом положении Московской области в январе-апреле 2024 года ¹

Индекс промышленного производства в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 120,3%, в январе-апреле 2024 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. - 117,5%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 92,7%, в январе-апреле 2024 по сравнению с январем-апрелем 2023 г. - 115,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 122,0%, в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. - 119,4%.

¹ Источник информации: <https://77.rosstat.gov.ru/>

Индекс производства по виду экономической деятельности «Обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 104,6%, в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. – 102,6%.

Индекс производства по виду экономической деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 108,6%, в январе-апреле 2024 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. – 110,1%.

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Апрель 2024 г.	В % к		Январь- апрель 2024 г. в % к январю- апрелю 2023 г.	Справочно		
		апрелю 2023 г.	марту 2024 г.		апрель 2023 г. в % к		Январь- апрель 2023 г. в % к январю- апрелю 2022 г.
					апрелю 2022 г.	марту 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	120,3	97,6	117,5	105,1 ²⁾	93,1 ²⁾	101,9 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 082,9	105,6	114,2	116,7	148,4 ²⁾	138,6 ²⁾	125,0 ²⁾
обрабатывающие производства	482 010,1	129,0	107,4	124,2	117,1 ²⁾	94,7 ²⁾	109,0 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 326,7	102,8	83,4	106,1	110,9 ²⁾	84,5 ²⁾	116,0 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 730,1	111,9	118,2	112,0	134,6 ²⁾	115,0 ²⁾	117,8 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	38 092,8	87,5	107,5	94,8	89,3 ³⁾	127,6 ³⁾	90,7 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	898,8	101,7	106,7	92,6	64,3	75,4	64,0
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{4), 5)}	260 976,7	х	х	102,7	х	х	89,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	354 782,3	107,5	95,9	111,6	117,6	105,0	94,4
Оборот общественного питания, млн рублей	17 477,4	108,8	102,2	111,0	146,2	103,9	111,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	73 846,4	103,4	98,6	102,4	96,3	94,2	99,0
Индекс потребительских цен, %		106,7	100,4	107,0	104,9	100,6	109,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 405	48,7	94,3	49,3	70,4	95,1	80,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾							
номинальная, рублей	98 983,4	121,2	108,7	121,0	108,5	108,2	111,9
реальная	х	113,3	108,1	113,0	102,3	107,5	101,1

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 2023 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) Квартальные итоги 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).

5) Данные за январь-март 2024 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г.

6) Данные за март 2024 г., март 2024 г. к марту 2023 г., март 2024 г. к февралю 2023 г., январь-март 2024 г. к январю-марту 2023 г. март 2023 г. к марту 2022 г., февралю 2023 г., январь-март 2023 г. к январю-марту 2022 г.

Животноводство. поголовье крупного рогатого скота на конец апреля 2024 г. в хозяйствах всех категорий сельхозпроизводителей по расчетным данным составило 182,2 тыс. голов (из него коров – 87,9 тыс. голов), свиней – 334,1 тыс. голов, овец и коз – 76,1 тыс. голов, птицы – 12 130,7 тыс.

голов. По сравнению с соответствующей датой 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 4,7%, овец и коз – на 4,8%. Поголовье свиней увеличилось на 0,7%, птицы – на 3,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2024 г. составил 38 092,8 млн рублей или 87,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в апреле 2024 г. на 23 369,8 млн рублей или 72,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В апреле 2024 г. организациями-застройщиками возведено 48 жилых домов. Населением построено 5 058 жилых домов, из них 1 337 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 574 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 898,8 тыс. квадратных метров.

В апреле 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 739,4 тыс. квадратных метров (из них 168,8 тыс. квадратных метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 82,3% от общего объема жилья, введенного в апреле 2024 г.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 354,8 млрд рублей или 107,5% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г. В январе-апреле 2024 г. – 1 344,8 млрд рублей или 111,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В апреле 2024 г. населению Московской области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 73,8 млрд рублей или 103,4% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г. В январе-апреле 2024 г. – на 293,3 млрд рублей или 102,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Примечание: в качестве объекта оценки представлена соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка. Методологический базис оценки соразмерной платы за сервитут основан на положениях Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ, согласно которым он является обременением для собственника (обременяемого) участка. Учитывая данный факт, в рамках настоящего отчета сегмент рынка определяется для земельных участков.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;

- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Классификация земельных участков

Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. В Справочнике оценщика недвижимости - 2022 «Земельные участки. Часть 1» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, земельные участки разделены на группы (классы), в соответствии с процессом ценообразования на рынке земель. Поэтому, исходя из фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования.

Таблица 15. Классификация земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ¹	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов; Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом в т. ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

¹ЗК- Земельный кодекс РФ (46)

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК ¹	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
		Земли с/х назначения	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешим или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Земельный участок с кадастровым номером _____ относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования: для оздоровительных целей и дачного строительства.

В ходе анализа Яндекс.карт (<https://yandex.ru/maps>) и открытых источников интернета уточнено, что в пределах земельного участка находится оздоровительный комплекс «_____» и жилые здания.

Учитывая ВРИ участка, его фактическое использование, а также цель оценки, целесообразно принять, что земельный участок с кадастровым номером _____, в соответствии с классификацией выше, **относится к сегменту рынка - земельные участки под объекты рекреации с возможностью дачного строительства.**

12.3. Обзор земельного рынка Московского региона¹

Примечание: учитывая, что рынок сервитутов отсутствует, а также с учетом информации, указанной выше, обзор рынка также представлен для земельных участков.

Обзор рынка недвижимости приведен в рамках информации, необходимой для оценки объекта. Приведены обзоры, актуальные на дату оценки.

Структура земельного фонда Московской области

Московская область — это регион с высоким потенциалом для развития строительной инфраструктуры. С каждым годом спрос на земельные участки в этом регионе только растет, и прогнозы на 2023 год указывают на дальнейший рост этого сектора экономики.

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га². По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1 602 тыс. га (36,1%).

Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га – 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

¹ Составлено Оценщиком по данным следующих источников информации: <https://mio.mosreg.ru/>, <https://riamo.ru/articles/aktsenty/nuzhno-li-pokupat-zemlju-v-podmoskove-skolko-stoit-uchastok-sejchas-i-chto-budet-dalshe/>, <https://www.kommersant.ru/doc/6593685?erid=4CQwVszH9pWwoAX97AF>

² <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhranyzemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

Таблица 16. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	285,8	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	4432,9	100%

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам – 16,9%.¹

В собственности граждан и юридических лиц находится 1 286,8 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 747,8 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 146,1 тыс. га.

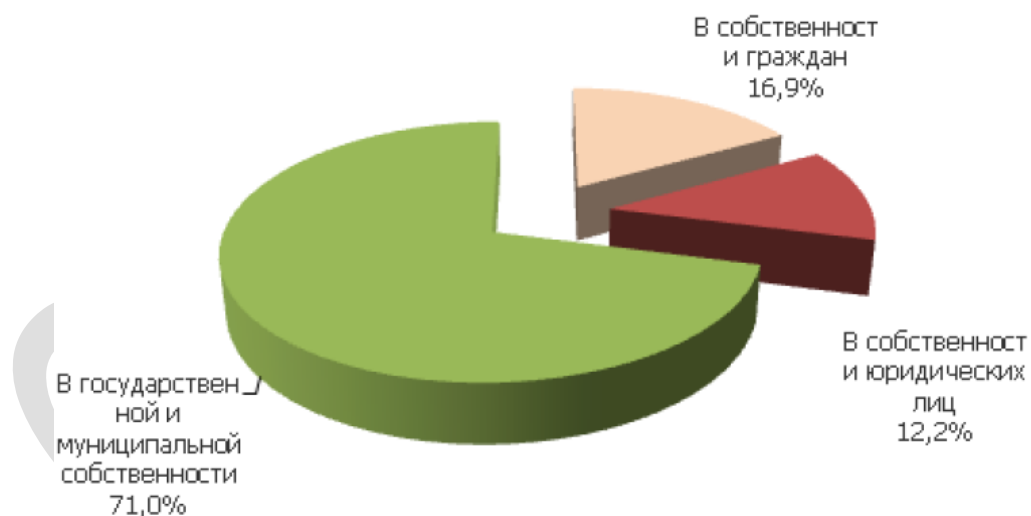


Рисунок 12. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, – 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

¹ <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyynatsionalnyy-doklad-ostoyaniii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

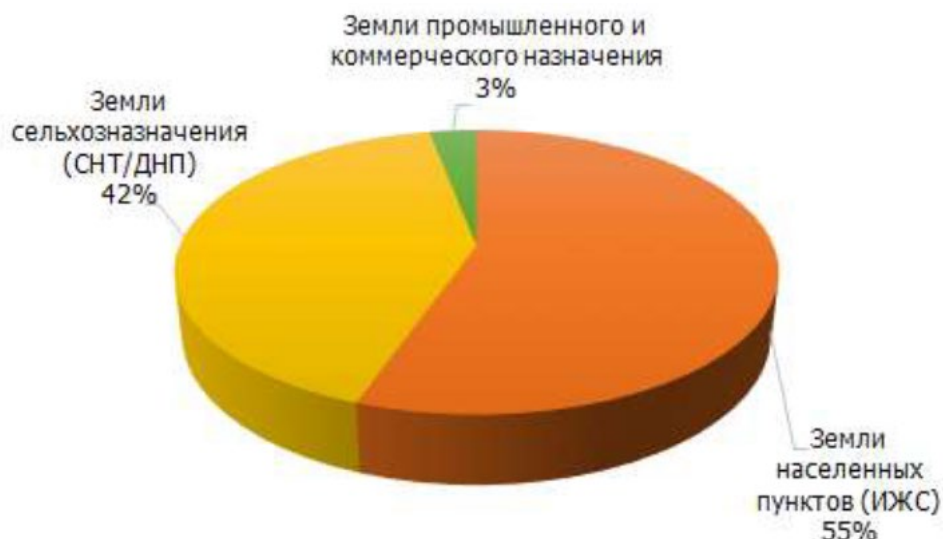


Рисунок 13. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов – 10,7% и 6,3% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области.

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский – 9,5% и 8,9% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

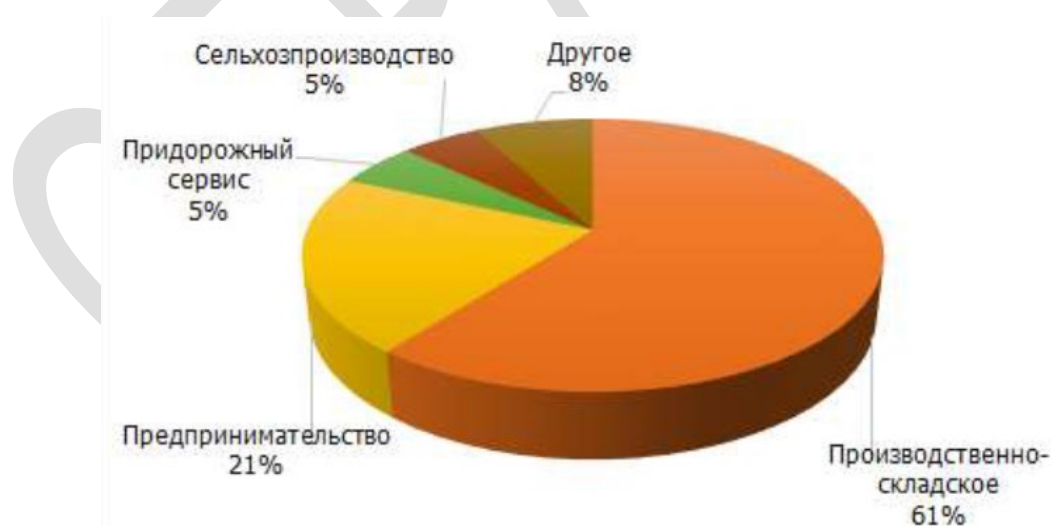


Рисунок 14. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Стоимость земельного участка в Московской области может существенно варьироваться в зависимости от района, удаленности от Москвы, близости к населенным пунктам, размера участка, его назначения и других параметров. В среднем, цены на земельные участки в Московской области начинаются от нескольких сотен тысяч рублей за сотку и могут достигать нескольких миллионов рублей в престижных районах или поблизости к Москве.

Варианты цен на участки ИЖС в Подмосковье (10 соток). Так, за удаленный участок в Воскресенске или Сергиевом Посаде придется заплатить около 700-900 тысяч рублей. Участок на востоке Подмосковья (Орехово-Зуево, Павловский Посад) обойдется в 1-1,2 миллиона рублей. Примерно на таком же расстоянии от Москвы и за те же деньги можно приобрести аналогичный участок в Клинском или Волоколамском районе.

В среднем стоимость участков ИЖС в Подмосковье прибавила около 15% за год. Сказывается дефицит достойных вариантов на рынке, возросший интерес населения к загороду.

В среднем по Московскому региону в 2023 году сотка земли стоила 497 477 рублей, средний участок — 5 486 540 рублей. Прирост по сравнению с 2022 годом по наиболее популярным направлениям составил в среднем 20%, а в среднем по году — 15%.

Новорижское, Ленинградское, Киевское, Осташковское направления лидируют и по спросу на участки и по стоимости. Спрос на участки ограничивается 30-50 километрами удаленности от Москвы, тем более что предложение готовых домостроений на вторичном рынке в этих локациях ограничено. Восток и юго-восток области, как всегда, самые доступные. Средняя сотка на Егорьевском шоссе продается дешевле чем на Рублевском, в десятки раз

В целом цены на землю будут расти, и сезон 2024 года это подтвердил: уже за первый квартал этого года средняя стоимость сотки земли в Подмосковье выросла почти на 10%, а за период с марта 2023 года по настоящее время рост составил 27%.

Факторы, которые влияют на формирование цены земельного участка в Московской области:

- Во-первых, расположение — удаленность от Москвы, близость к транспортным магистралям, наличие инфраструктуры, благоприятная природа. Участки, находящиеся ближе к Москве, как правило, стоят дороже.

- Во-вторых, предназначение участка — под жилую застройку, под коммерческую деятельность, под сельскохозяйственное использование и так далее.

- В-третьих, площадь и форма участка — обычно участки большей площади и более правильной формы имеют более высокую стоимость.

- В-четвертых, инфраструктура и коммуникации. Понятно, что наличие электричества, воды, газа, дорог, охраны, доступа к интернету и прочих благ цивилизации может повлиять на цену участка.

- Также имеет значение уровень спроса и предложения на участки в конкретном районе и общая ситуация на рынке недвижимости.

В Москве на аукцион чаще всего выставляют крупные земельные лоты, которые закономерно расположены за чертой города (в пределах МКАД наблюдается дефицит земли по причине плотности застройки). Из наиболее интересных предложений можно выделить, например, 258 земельных участков общей площадью 32,7 га в Можайском районе, которые продаются единым лотом по цене от 108,8 млн руб. А вот четыре земельных участка общей площадью 67,5 га в Солнечногорске можно приобрести по отдельности — начальная цена стартует всего с 3,8 млн руб. В Раменском районе предлагается участок площадью 67 га, оптимальный для развития сельского хозяйства. За него просят 63,3 млн руб. Еще из интересных лотов — земельный участок 41,8 га вблизи села Спас-Заулок, который продается по линии госактивов за 119,5 млн руб.

География предложения достаточно широка — можно найти что-то привлекательное практически в любой локации, в том числе и Новой Москве, наиболее приближенной к столице. Здесь, в частности, инвесторам доступен земельный участок площадью 27,8 га в поселении Десеновское по начальной цене 653,2 млн руб.

12.4. 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

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации удалось найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе или соседних районах, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 17. Выборка предложений по продаже земельных участков в Московской области под рекреационные цели и жилое строительство, актуальные на дату оценки¹

№	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория	ВРИ	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Комментарий
1	Московская область, Одинцовский район, д. Бутынь	58 402	50:20:0070752:1535	Земли населенных пунктов	Туристическое обслуживание	249 000 000	4 264	https://www.kvmetr.ru/objects/46317266/	Используется в дальнейших расчетах для определения стоимости ЗУ без учета устанавливаемого сервитута
2	Московская обл., г.о. Истринский, д. Исаково	94 700	Квартал: 50:08:0050209	Земли населенных пунктов	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	473 500 000	5 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_947_ga_izhs_2236563241	Используется в дальнейших расчетах для определения стоимости ЗУ без учета устанавливаемого сервитута
3	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи мкр.Опалиха г.Красногорска	55 000	50:11:0020201:101	Земли особо охраняемых территорий	для размещения дома отдыха	220 000 000	4 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_promnaznacheniya_3993610992	Используется в дальнейших расчетах для определения стоимости ЗУ без учета устанавливаемого сервитута
4	Московская область, Одинцовский район, с. Шарاپово, уч.18а	16 900	50:20:0090213:60	Земли населенных пунктов	Для детского оздоровительного комплекса	73 030 646	4 321	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/301916072/	Не используется в дальнейших расчетах, так как по фактору общей площади были выявлены наиболее сопоставимые объекты
5	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово	23 271	50:08:0050319:103, 50:08:0050319:99, 50:08:0050319:104, 50:08:0050319:78	Земли особо охраняемых территорий	Для культурно-оздоровительной деятельности	105 000 000	4 512	https://www.cian.ru/sale/commercial/274744574/	Используется в дальнейших расчетах для определения стоимости ЗУ без учета устанавливаемого сервитута

¹ Скриншоты предложений представлены в Приложении №1 Отчета

№	Адрес	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория	ВРИ	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник	Комментарий
6	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Апрелевка, ЗАО "Нара"	29 922	50:26:0180425:15	Земли населенных пунктов	дачное строительство	135 000 000	4 512	https://www.cian.ru/sale/suburban/303071176/	Не используется в дальнейших расчетах, так как были выявлены наиболее приближенные объекты к рассматриваемому ЗУ
7	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское	26 410	50:08:0050351:5	Земли сельскохозяйственного назначения	Под дачное строительство	115 000 000	4 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/303580912/	Не используется в дальнейших расчетах, так как объект имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, корректировка на данную категорию отсутствует в справочных и аналитических материалах
8	Московская обл., г. Звенигород, 4 км. Луцинского шоссе, детский сад №1985	80 700	50:49:0020107:20	Земли населенных пунктов	для детского городка (дачи)	193 000 000	2 392	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/300447913/	На участке расположены ОКС, не подлежащие сносу, в связи с чем объект не принимается для дальнейших расчетов
9	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское, д. Покровское, ул. Центральная, дом 68	22 569	50:08:0050416:171	Земли сельскохозяйственного назначения	спорт (код 5.1)	180 000 000	7 976	https://www.cian.ru/sale/commercial/298136096/	Не используется в дальнейших расчетах, так как объект имеет категорию: земли сельскохозяйственного назначения, корректировка на данную категорию отсутствует в справочных и аналитических материалах
10	обл. Московская, р-н Одинцовский, Московское лесничество, Подушкинское участковое лесничество, кв.4, выдел 15	30 000	50:20:0010516:1445	Земли лесного фонда	Для осуществления рекреационной деятельности	120 000 000	4 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/303577099/	Не используется в дальнейших расчетах, так как объект имеет категорию земли лесного фонда, корректировка на данную категорию отсутствует в справочных и аналитических материалах

Цены предложений находятся в диапазоне 2 392 – 7 976 руб. за кв. м без учета торга и иных факторов, влияющих на стоимость.

12.5. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

Примечание: в качестве объекта оценки представлено ограниченное право пользования (сервитут) земельного участка. Методологический базис оценки соразмерной платы за сервитут основан на положениях Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ, согласно которым он является обременением для собственника (обременяемого) земельного участка. Учитывая данный факт, в рамках настоящего отчета ценообразующие приведены для земельных участков.

На основании проведенного анализа рынка, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных Исполнителю, был произведен статистический анализ факторов, существенно влияющих на стоимость земельных участков. Результаты проведенного анализа представлены ниже.

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов, которые можно, разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок. Субъективные факторы связаны с поведением конкурентного продавца, покупателя или посредника на стадии Отчета сделки.

Для земельных участков характерны следующие ценообразующие факторы:

Вид права

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 18. Передаваемые имущественные права

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	1,08	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,06	1,04	1,09

Условия финансирования

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (предложения)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, чаще всего используют данные Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru/>) где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Торг

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка определялась по данным: Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 34, май 2024 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки и Консалтинга» (НЦПО), М.: 2024 г.

Таблица 19. Значения корректировок на уторгование

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Категория земель

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 20. Категория земель

10. Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков категории «земли населенных пунктов», к удельной цене земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий» с видом разрешенного использования «под объекты рекреации»	1,14	1,05	1,24

Вид разрешенного использования (функциональное назначение)

Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участка. Часть II. Под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 21. Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Местоположение

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 22. Корректировок на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

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)	1,04	0,95	1,13

Корректировка на местоположение относительно ценовых зон Московского региона

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 23. Корректировок на местоположение относительно ценовых зон Московского региона

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)	1,10	1,05	1,15
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	1,10	1,05	1,15
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)	1,10	1,06	1,15
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)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,11	1,05	1,17

Наличие обустроенных подъездных путей

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 24. Наличие обустроенных подъездных путей

4. Наличие обустроенных 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	1,10	1,05	1,15

Близость водоема

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 25. Близость водоема

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	1,20	1,13	1,27

Наличие леса

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для

определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 26. Наличие леса

6. 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	1,14	1,05	1,23

Площадь земельных участков

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Обычно большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 27. Масштабный эффект для удельной стоимости

7. Общая площадь*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ			
		<1	1-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,12	1,25	1,39
	1-5	0,89	1,00	1,12	1,24
	5-10	0,80	0,89	1,00	1,11
	>10	0,72	0,80	0,90	1,00

Наличие коммуникаций

Исследование рынков земельных участков 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 закономерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Размер корректировки определялся на основании данных «Информационно-аналитического сайта «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)), Москва, 01.04.2024». Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 28. Наличие коммуникаций

← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН – база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта п

участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Наличие улучшений под снос

Исследование рынков земельных участков 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.

Размер корректировки определялся на основании данных «Информационно-аналитического сайта «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), Москва, 01.04.2024». Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 29. Наличие улучшений под снос

→ ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdaniij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН – база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.R

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,90

Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

Наличие исходно-разрешительной документации – обязательное условие для проектирования всех видов строительных работ, в том числе и на незастроенном земельном участке. Поэтому наличие ИРД при продаже повышает стоимость земельного участка.

При этом в данном отчете под ИРД понимается документация, оформляемая в соответствии со ст. 44-51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрК РФ).

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>).

Таблица 30. Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

в) Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,05	1,15

12.6. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания, выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

13.1. Методика оценки объектов недвижимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022 г.:

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.

Сравнительный подход

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.

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).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

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.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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.

13.2. Особенности определения платы за сервитут

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

В случае, когда пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка (например, при установлении сервитутов для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; для проведения дренажных работ на земельном участке; при установлении частных сервитутов для прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов; обеспечения водоснабжения, мелиорации), соразмерная плата за сервитут определяется с учетом особенностей временного занятия земельного участка, а именно невозможности для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в течение определенного периода времени осуществлять свои права в отношении земельного участка.

Соразмерная плата за сервитут как при ее единовременной, так и при ее периодических выплатах, должна быть эквивалентна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в течение всего срока, на который сервитут установлен, с учетом текущей неравноценности таких убытков, причиненных в разное время в течение этого срока.

В случае единовременной выплаты собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, соразмерной платы за сервитут последующий собственник данного земельного участка или иного объекта недвижимости, получивший его с обременением в виде сервитута, не имеет права на получение соразмерной платы за сервитут, за исключением случаев ее увеличения, в течение срока, на который сервитут установлен.

13.3. Методология оценки

Объектом оценки является соразмерная плата за установление сервитута (право ограниченного пользования) на часть земельного участка для принятия финансово-управленческих решений: заключения соглашения об установлении сервитута с целью выполнения работ по капитальному ремонту объекта «_____».

Согласно ФСО 7, п. 25, 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.

В соответствии с заданием на оценку необходимо определить соразмерную плату за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности».

Согласно п. 3 Постановления Правительства РФ №1461 от 23.12.2014 г.: «Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности».

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определена в следующей последовательности:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута;
2. Определение доли влияния сервитута;
3. Определение рыночной стоимости земельного участка после установления сервитута;
4. Определение платы за сервитут.

13.4. Методология расчета рыночной стоимости земельных участков

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст. 7): земли поселений; земли сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Права аренды так же, как и права собственности являются имущественными правами, а, следовательно, могут быть предметом сделок.

Рыночную стоимость имеют земельные участки, способные удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени.

Рыночная стоимость земельного участка:

1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;
5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок;

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее – земельной ренты), принцип ожидания.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть, наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчётная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При определении стоимости земельного участка обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Элементы затратного подхода в части расчёта затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый нормативный метод определения стоимости земли.

Сравнительный подход

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).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 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;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчёт стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка¹.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчёт 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

1. Метод капитализации дохода

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:

- расчёт земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчёт 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

¹ <http://zakonbase.ru/content/base/47592/>

земельной ренты за равные периоды времени. Расчёт 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:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчёт 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;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счёт 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. Расчёт 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 расчётов 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 расчёте 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;
- расчёт 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.

Расчёт доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

13.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки рыночной стоимости оцениваемого имущества регулируется требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также положениями методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции¹;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200²;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611³.

При выборе подходов и методов оценки учитывались рекомендации использования, а также критерии возможности и целесообразности применения подходов, отраженные в федеральных стандартах оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В связи с тем, что Оценщиком было выявлено достаточное количество, для проведения расчетов, предложений о продаже земельных участков, затратный подход к оценке не применялся.

¹ ФЗ – 135, Статья 14 «Права оценщика»

² ФСО V, раздел I, п. 1, 2

³ ФСО №7, раздел VI, п. 25

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 основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, для определения размера компенсации правообладателю, в настоящем Отчете Оценщик обязан при определении рыночной стоимости земельного участка, обременяемого сервитутом, исходить исключительно из текущего состояния. Кроме того, учитывая тот факт, что изначально необходимо провести расчет земельного участка до установления сервитута, исходя из отсутствия на нем строений, а количество предложений по сдаче в аренду земельных участков на рынке крайне ограничено, рыночная стоимость земельного участка в настоящем Отчете в рамках доходного подхода не определяется.

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).

Так как на открытом рынке оценщику удалось выявить объекты аналоги, становится возможным проведение расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода с помощью метода сравнения продаж.

При наличии достаточного количества достоверной информации на активном рынке о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

У Оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж при оценке рассматриваемого земельного участка с последующим определением стоимости объекта оценки.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался:

- Сравнительный подход, в рамках которого использовался метод сравнения продаж.

14. Определение рыночной стоимости объекта оценки

14.1. Определение рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости оцениваемого объекта.

14.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемым объектом.

В результате анализа рыночной информации по предложениям о продаже был произведен отбор сопоставимых объектов, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта.

14.3. Расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода

Оценщик проанализировал имеющиеся на рынке предложения на продажу. Выборка по предложениям и расчет рыночной стоимости приведены ниже.

Критериями отбора являлись:

- местоположение;
- категория ЗУ;

- ВРИ;
- площадь.

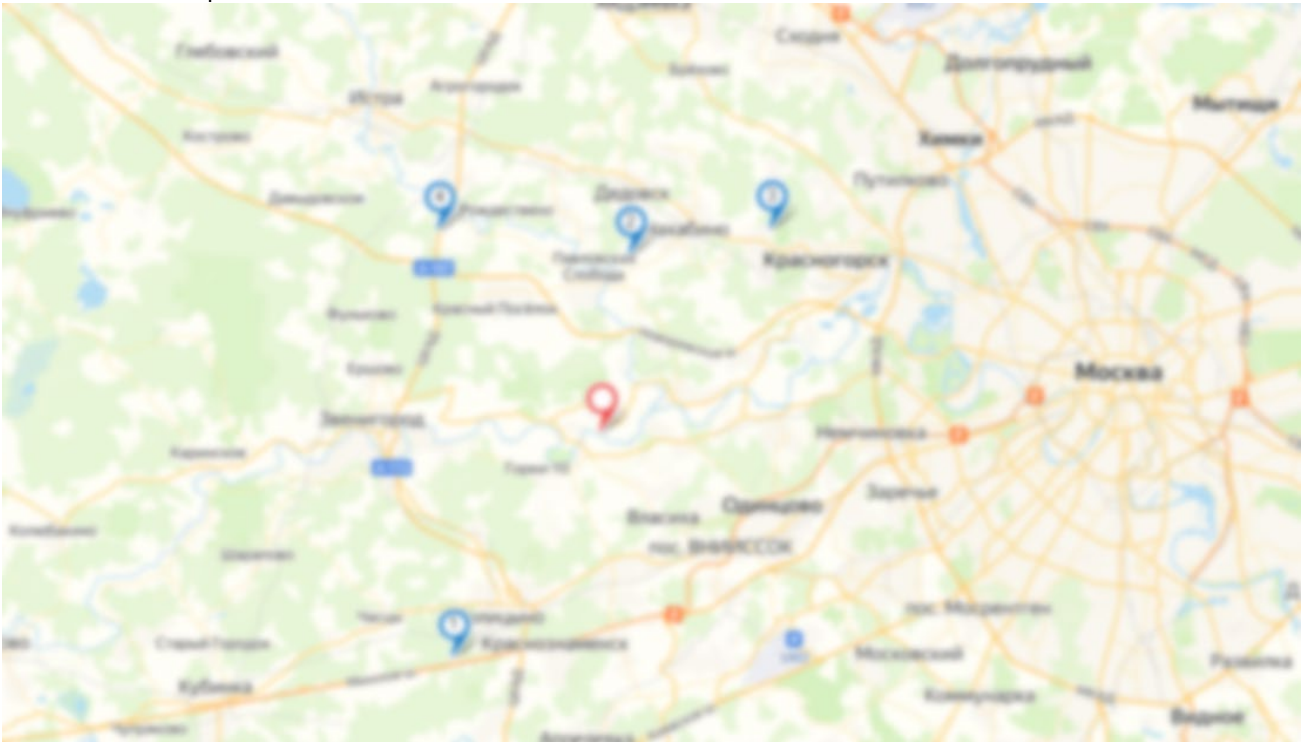


Рисунок 15. Расположение рассматриваемого ЗУ и объектов-аналогов для сравнительного подхода на карте города

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблице ниже.

Таким образом, в ходе проведения анализа Оценщиком было выявлено 4 сопоставимых объектов-аналогов. Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже:

Таблица 31. Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с рассматриваемым ЗУ по основным ценообразующим факторам

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Характеристики местоположения объекта				
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	В зоне между ММК и МБК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне между ММК и МБК
Адрес	Московская область, Одинцовский район, д. Бутынь	Московская обл., г.о. Истра, д. Исаково	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи мкр.Опалиха г.Красногорска	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
Наличие обустроенных подъездных путей	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути
Близость водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема	Земельный участок расположен в близости от водоема	Земельный участок расположен в близости от водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема
Наличие леса	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок расположен в непосредственной близости от лесного массива	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок с лесным массивом
Состав передаваемых прав на объект, условия сделки				
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	25 июня 2024 г.	4 июня 2024 г.	3 июня 2024 г.	24 июня 2024 г.
Физические характеристики				
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	50:20:0070752:1535	Квартал: 50:08:0050209	50:11:0020201:101	50:08:0050319:103, 50:08:0050319:99, 50:08:0050319:104, 50:08:0050319:78
Общая площадь, кв. м	58 402	94 700	55 000	23 271
Общая площадь, га	5,8402	9,4700	5,5000	2,3271
Диапазон площади	5-10 га	5-10 га	5-10 га	1-5 га
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	По границе	Есть ТУ	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Наличие электроснабжения	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Наличие водоснабжения	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Наличие канализации	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие теплоснабжения	По границе	По границе	Есть ТУ	По границе
Наличие газоснабжения	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений на участке, влияющих на стоимость	Строение(я) под снос	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен
Экономические характеристики				
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий	Земли особо охраняемых территорий
Вид разрешенного использования земельного участка	Туристическое обслуживание	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для размещения дома отдыха	Для культурно-оздоровительной деятельности
Прочие характеристики				
Наличие ИРД	Нет	Нет	Есть проект	Нет
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	249 000 000	473 500 000	220 000 000	105 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	4 264	5 000	4 000	4 512
Торг	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Источник информации	https://www.kvmetr.ru/objects/46317266/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_947_ga_izhs_2236563241	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_promnaznacheniya_3993610992	https://www.cian.ru/sale/commercial/274744574/

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Применение корректирующих коэффициентов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит оцениваемый объект, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- вид права;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- категория;
- вид разрешенного использования;
- местоположение;
- физические характеристики.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Расчет рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута

Расчет рыночной стоимости по сравнительному подходу приведен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости земельного участка до установления сервитута

Наименование	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 000	4 512
Корректировка на передаваемые имущественные права					
Вид права на земельный участок	Исходя из «право собственности»	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	0,926	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	8,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 320	4 512
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 320	4 512
Корректировка на условия финансирования сделки					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 320	4 512
Корректировка на условия продажи					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 320	4 512
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	28 июня 2024 г.	25 июня 2024 г.	4 июня 2024 г.	3 июня 2024 г.	24 июня 2024 г.
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 264	5 000	4 320	4 512
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка	-	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	3 688	4 325	3 737	3 903
Корректировка на категорию участка					

Наименование	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий	Земли особо охраняемых территорий
Коэффициент корректировки	1,140	1,140	1,140	1,000	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	14,0%	14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	3 688	4 325	4 260	4 449
Корректировка на разрешенное использование					
Вид разрешенного использования земельного участка	Для оздоровительных целей и дачного строительства	Туристическое обслуживание	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для размещения дома отдыха	Для культурно-оздоровительной деятельности
Коэффициент корректировки	1,075	1,000	0,965	1,000	1,000
Корректировка	-	7,5%	11,4%	7,5%	7,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	3 965	4 818	4 580	4 783
Корректировки на различие в местоположении					
Местоположение в разрезе субъектов Московского региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	3 965	4 818	4 580	4 783
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне между ММК и МБК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне между ММК и МБК
Коэффициент корректировки	1,000	0,909	1,000	1,060	0,943
Корректировка	-	10,0%	0,0%	-5,7%	6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 362	4 818	4 319	5 070
Наличие обустроенных подъездных путей	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути	Есть обустроенные подъездные пути
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 362	4 818	4 319	5 070
Близость водоема	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема	Земельный участок расположен вблизи от водоема	Земельный участок расположен вблизи от водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема
Коэффициент корректировки	1,200	1,000	1,130	1,130	1,000
Корректировка	-	20,0%	6,2%	6,2%	20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 234	5 117	4 587	6 084

Наименование	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие леса	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок расположен в непосредственной близости от лесного массива	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок с лесным массивом
Коэффициент корректировки	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 234	5 117	4 587	6 084
Корректировка на различие физических характеристик					
Общая площадь, кв. м	522 376	58 402	94 700	55 000	23 271
Диапазон площади	более 10 га	5-10 га	5-10 га	5-10 га	1-5 га
Коэффициент корректировки	1,0000	1,1100	1,1100	1,1100	1,2400
Корректировка	-	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-19,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 716	4 610	4 133	4 904
Корректировка на коммуникации					
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,120	1,120	1,000	1,060	1,120
Корректировка	-	0,0%	12,0%	5,7%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 716	5 163	4 369	4 904
Наличие водоснабжения	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,070	1,070	1,000	1,020	1,070
Корректировка	-	0,0%	7,0%	4,9%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 716	5 524	4 583	4 904
Наличие канализации	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,070	1,070	1,000	1,030	1,070
Корректировка	-	0,0%	7,0%	3,9%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	4 716	5 911	4 762	4 904
Наличие теплоснабжения	Есть	По границе	По границе	Есть ТУ	По границе
Коэффициент корректировки	1,110	1,000	1,000	1,050	1,000
Корректировка	-	11,0%	11,0%	5,7%	11,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 235	6 561	5 033	5 443
Корректировка на наличие строений под снос					
Наличие улучшений на участке, влияющих на стоимость	Условно свободный от строений	Строение(я) под снос	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен
Коэффициент корректировки	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 816	6 561	5 033	5 443
Корректировка на наличие ИРД					
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Есть проект	Нет
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,050	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-4,8%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	5 816	6 561	4 791	5 443
Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м			5 697		
Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.			2 975 976 072		
Сумма корректировок по модулю	-	69,5%	64,5%	76,3%	77,9%
Коэффициент, обратный валовой коррекции	-	1,4388	1,5504	1,3106	1,2837
Удельный вес аналога	-	0,2577	0,2777	0,2347	0,2299

Источник: расчеты Оценщика

Весовые коэффициенты стоимости всех объектов-аналогов рассчитывались Оценщиком по следующему алгоритму:

- рассчитывалась сумма модулей показателей корректировок (показатель совокупной корректировки),
- рассчитывался коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки),
- рассчитывался весовой коэффициент посредством деления коэффициента соответствия каждого объекта-аналога на общую сумму коэффициентов соответствия.

Описание и расчет вносимых корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав

Земельный участок с кадастровым номером _____ является объектом федеральной собственности и закреплен на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 18.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 33. Расчет корректировок на вид права

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права на земельный участок	Право собственности*	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	0,926 (=1/1,08)	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	8,0%	0,0%

* Учитывая, что аналитические данные, отражающие коэффициент корректировки при имущественных правах: право постоянного (бессрочного) пользования, отсутствуют, Оценщик считает целесообразным принять, что право постоянного (бессрочного) пользования наиболее приближено к праву собственности.

Корректировка на условия финансирования

В настоящем случае не известны особые условия финансирования ни по одному аналогу, в связи с чем корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи (предложения)

У всех подобранных аналогов отсутствуют какие-либо нетипичные условия продажи (предложения). Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи (предложения), в связи с чем, корректировка не вносится.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>), срок ликвидности земельных участков рекреационного назначения составит от 4 до 10 мес. (среднее 7 мес.).

Таким образом, Оценщиком был сделан вывод о том, что разумный срок экспозиции объектов соответствующего назначения на дату оценки составлял 7 месяцев.

Отобранные аналоги предлагаются к продаже на различные даты до даты оценки (28.06.2024 г.).

Поскольку дата предложения всех объектов-аналогов отличается от даты установления стоимости не более чем на 7 мес., корректировки на дату предложения не требуются.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор торга)

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта недвижимости, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др.

Согласно аналитическим данным, приведенным в издании: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 34, май 2024 г., под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки и Консалтинга» (НЦПО), М.: 2024 г., размер торга для земельных участков Московской области варьируется при продаже от 12% до 15%. Оценщиком принимается среднее значение 13,5%. Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 19.

Корректировки на категорию участка

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 20.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет корректировок на категорию

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий	Земли особо охраняемых территорий
Коэффициент корректировки	1,140	1,140	1,140	1,000	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	14,0%	14,0%

Корректировки на вид разрешенного использования (функциональное назначение)

Корректировка определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Под ред. Л.А. Лейфера. Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 21.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет корректировок на ВРИ

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования земельного участка	Для оздоровительных целей и дачного строительства	Туристическое обслуживание	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для размещения дома отдыха	Для культурно-оздоровительной деятельности
Коэффициент корректировки*	1,075	1,000	0,965	1,000	1,000
Корректировка	-	7,5%	11,4%	7,5%	7,5%

* учитывая, что рассматриваемый земельный участок имеет ВРИ под рекреационные цели и дачное строительство, коэффициент принят как среднее значение между двумя показателями, в размере 1,075 (=CPЗНАЧ(1,00;1,15)). Объект-аналог №2 имеет ВРИ под ИЖС и рекреационные цели, поэтому для расчета корректировки коэффициент принят как среднее между двумя показателями, в размере 0,965 (=CPЗНАЧ(1,00;0,93)).

Корректировки на местоположение

Корректировка на местоположение в разрезе субъектов Московского региона

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 22.

Рассматриваемый земельный участок и все подобранные объекты-аналоги расположены в Московской области, в связи с чем введение корректировки не требуется.

Корректировка на местоположение относительно ценовых зон Московского региона

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 23.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет корректировок на местоположение относительно ценовых зон Московского региона

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно ценовых зон Московского региона	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне между ММК и МБК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК	В зоне между ММК и МБК
Коэффициент корректировки*	1,000	0,909	1,000	1,060	0,943
Корректировка	-	10,0%	0,0%	-5,7%	6,0%

* Объект-аналог №3 расположен в ценовой зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, но при этом расположен на границе с ценовой зоной «за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД», в связи с чем Оценщик считает целесообразным применить коэффициент корректировки, как минимально значение диапазона «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)», в размере 1,06.

Объект-аналог №4 расположен в ценовой зоне между ММК и МБК, но при этом расположен на границе с ценовой зоной «в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК», в связи с чем Оценщик считает целесообразным применить коэффициент корректировки, как минимально значение диапазона «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)», в размере 0,943 (=1/1,06).

Корректировки на наличие обустроенных подъездных путей

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 24.

Рассматриваемый земельный участок и все подобранные объекты-аналоги имеют обустроенные подъездные пути, в связи с чем введение корректировки не требуется.

Корректировки на близость водоема

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 25.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 37. Расчет корректировок на близость водоема

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Близость водоема	Земельный участок расположен в непосредственной близости от водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема	Земельный участок расположен вблизи от водоема	Земельный участок расположен вблизи от водоема	Земельный участок расположен вдали от водоема
Коэффициент корректировки*	1,200	1,000	1,130	1,130	1,000
Корректировка	-	20,0%	6,2%	6,2%	20,0%

* так как у подобранных объектов-аналогов №№2,3 водоем находится вблизи с участком, а не в непосредственной близости, Оценщик считает целесообразным применить коэффициент как минимальное значение диапазона, в размере 1,13.

Корректировки на наличие леса

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 26.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 38. Расчет корректировок на близость водоема

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие леса	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок расположен в непосредственной близости от лесного массива	Земельный участок с лесным массивом	Земельный участок с лесным массивом
Коэффициент корректировки	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировки на площадь

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 27.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 39. Расчет корректировок на площадь

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	522 376	58 402	94 700	55 000	23 271
Общая площадь, га	52,2376	5,8402	9,4700	5,5000	2,3271
Диапазон площади	более 10 га	5-10 га	5-10 га	5-10 га	1-5 га
Коэффициент корректировки	1,0000	1,1100	1,1100	1,1100	1,2400
Корректировка	-	-9,9%	-9,9%	-9,9%	-19,4%

Корректировки на наличие коммуникаций

Корректировка определялась на основании данных «Информационно-аналитического сайта «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>)), Москва, 01.04.2024». Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 28.

Расчет корректировок приведен в таблицах ниже.

Таблица 40. Расчет корректировок на наличие электроснабжения

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие электроснабжения	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,120	1,120	1,000	1,060*	1,120
Корректировка	-	0,0%	12,0%	5,7%	0,0%

*так как есть ТУ, Оценщик считает целесообразным принять мин. значение коэффициента.

Таблица 41. Расчет корректировок на наличие водоснабжения

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие водоснабжения	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,070	1,070	1,000	1,020*	1,070
Корректировка	-	0,0%	7,0%	4,9%	0,0%

*так как есть ТУ, Оценщик считает целесообразным принять мин. значение коэффициента.

Таблица 42. Расчет корректировок на наличие канализации

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие канализации	Есть	Есть	По границе	Есть ТУ	Есть
Коэффициент корректировки	1,070	1,070	1,000	1,030*	1,070
Корректировка	-	0,0%	7,0%	3,9%	0,0%

*так как есть ТУ, Оценщик считает целесообразным принять мин. значение коэффициента.

Таблица 43. Расчет корректировок на наличие теплоснабжения

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие теплоснабжения	Есть	По границе	По границе	Есть ТУ	По границе
Коэффициент корректировки	1,110	1,000	1,000	1,050*	1,000
Корректировка	-	11,0%	11,0%	5,7%	11,0%

*так как есть ТУ, Оценщик считает целесообразным принять мин. значение коэффициента.

Корректировки на наличие улучшений под снос

Корректировка определялась на основании данных «Информационно-аналитического сайта «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>), Москва, 01.04.2024». Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 29.

Расчет корректировок приведен в таблицах ниже.

Таблица 44. Расчет корректировок на наличие улучшений под снос

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие улучшений на участке, влияющих на стоимость	Условно свободный от строений	Строение(я) под снос	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен
Коэффициент корректировки	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000
Корректировка	-	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировки на наличие ИРД

Корректировка определялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2024 г. (<https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>). Данные представлены выше в разделе 12.5, Таблица 30.

Расчет корректировок приведен в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет корректировок на наличие ИРД

Наименование параметра	Рассматриваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Есть проект	Нет
Коэффициент корректировки	1,000	1,000	1,000	1,050*	1,000
Корректировка	-	0,0%	0,0%	-4,8%	0,0%

*так как у объекта-аналога есть только проект, а не полный пакет ИРД, Оценщик считает целесообразным принять коэффициент, как минимальное значение диапазона.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

14.4. Определение рыночной стоимости земельного участка после установления сервитута

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки. Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного

объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

При определении размера реального ущерба, который причинен правообладателю земельного участка досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в связи с наступлением причин, повлекших возникновение убытков, учитывается сумма расходов, которую понес или должен понести правообладатель земельного участка в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств, в том числе расходов, связанных с проведением работ, необходимых для реализации условий договора, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пеней, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также потерь сумм задатка.¹

Таким образом, для определения соразмерности платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права на рассматриваемый участок и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута на земельный участок, находящийся на праве собственности, при единовременной выплате, определена в соответствии с методикой, предложенной Федоровым Е.В. «Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут»², а также на основании статьи Мамонтова В.Д., Сутягина В.Ю. и Радюковой Я.Ю. «Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы»³

Для определения данной величины были проанализированы 6 факторов, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут, следующий:

- утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута;
- интенсивность использования сервитута (сервитуариум);
- невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек и т. д.);
- степень ограничения пользования (собственником своей вещи);
- доля объекта недвижимого имущества, с наложением обременения;
- степень влияния на распоряжение земельным участком.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом.

Расчет величины результирующего признака осуществляется по формуле:

$$K_c = K_{min} + \frac{B_i - B_{min}}{B_{max} - B_{min}} * (K_{max} - K_{min}), \text{ где:}$$

K_{min} , K_{max} – минимально и максимально возможное значение результирующего признака.

B_{min} , B_{max} – минимально и максимально возможное количество баллов.

¹ п. 10 Раздела 2 Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 N 59 "Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"

² «Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут», Федоров Евгений Викторович, источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.htm>

³ «Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы», Мамонтов В.Д., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю. источник: <https://cyberleninka.ru/article/v/zemelnye-servituty-praktika-otsenki-sorazmernoj-platy>

Анализ значений факторов, оказывающих влияние на плату за сервитут, приведен в таблице ниже.

Таблица 46. Анализ факторов при определении величины платы за сервитут для земельного участка с к.н. _____

Фактор	Балльная оценка				
	1	2	3	4	5
Утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута	1	0	0	0	0
Интенсивность использования сервитута (сервитуариум)	0	0	0	0	1
Невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек и т.д.)	1	0	0	0	0
Степень ограничения пользования (собственником своей вещи)	1	0	0	0	0
Доля объекта недвижимого имущества, с наложением обременения	1	0	0	0	0
Степень влияния на распоряжение земельным участком	1	0	0	0	0
Количество наблюдений	5	0	0	0	1
Количество баллов	5	0	0	0	5
Итоговое значение баллов	10				
Расчетное значение коэффициента, учитывающего степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	16,67%				

Обоснование выбора балльной оценки:

1. Для пункта «утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута» принята балльная оценка - 1, так как по условиям соглашений все участки возвращаются собственнику в исходном состоянии.

2. Для пункта «интенсивность использования сервитута (сервитуариум)» принята балльная оценка – 5, так как, часть земельного участка, занятая сервитутом, будет использоваться интенсивно на время проведения капитального ремонта объекта «_____».

3. Для пункта «невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек и т.д.)» принята балльная оценка - 1, так как доля занимаемой площади составляет всего 1,2% ($=6\ 333 / 522\ 376$) от общей площади участка.

4. Для пункта «степень ограничения пользования (собственником своей вещи)» принята балльная оценка – 1, так как доля занимаемой площади составляет всего 1,2% ($=6\ 333 / 522\ 376$) от общей площади участка.

5. Для пункта «доля объекта недвижимого имущества, с наложением обременения» принята балльная оценка – 1, так как доля занимаемой площади составляет всего 1,2% ($=6\ 333 / 522\ 376$) от общей площади участка.

6. Для пункта «степень влияния на распоряжение земельным участком» принята балльная оценка – 1, так как в силу ст.23, п.5 Земельного кодекса РФ обременение земельного участка сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Вывод: Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута в отношении части площадью 6 333 кв. м земельного участка с кадастровым номером _____ общей площадью 522 376 кв. м, составляет: 16,67%.

Справочно: принципиальная разница между договором аренды на землю и соглашением о сервитуте на землю заключается в том, что из трех правомочий, включенных в состав права собственности – владение, пользование и распоряжение в праве аренды содержатся правомочия владения и пользования, а при соглашении о сервитуте передается лишь право пользования (ограниченного пользования).

В случае, если срок землепользования не превышает трех лет, то при заключении соглашения о сервитуте значительная экономия финансов достигается ввиду отсутствия необходимости

проведения кадастровых работ для постановки на государственный кадастровый учет части земельного участка, а также не требуется государственная регистрация (с уплатой государственной пошлины)¹.

Расчет рыночной стоимости с учетом обременения в виде сервитута будет выглядеть следующим образом:

$$C_{cc} = (P_c * (1 - K_c) + (P_o - P_c) * 1) * C_{bc},$$

где:

C_{bc} – рыночная стоимость земельного участка без учета обременения в виде сервитута, руб./кв. м,

P_c – площадь земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут,

P_o – общая площадь земельного участка,

K_c – коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута.

Таблица 47. Анализ факторов при определении величины платы за сервитут для земельного участка с к.н. _____

Наименование	Показатель
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого устанавливается сервитут	522 376
Рыночная стоимость земельного участка без учета обременения в виде сервитута, руб.	2 975 976 072
Рыночная стоимость земельного участка без учета обременения в виде сервитута, руб./кв. м	5 697
Общая площадь земельного участка, кв. м	522 376
Площадь земельного участка, подлежащая установлению сервитута, кв. м	6 333
Коэффициент, учитывающий степень ограничения прав собственника в результате установления сервитута	16,67%
Рыночная стоимость земельного участка с учетом обременения в виде сервитута, руб.	2 969 961 686
Разница между рыночной стоимостью земельного участка до установления сервитута и рыночной стоимостью при условии установления сервитута, руб.	6 014 386

14.5. Определение соразмерной платы за сервитут

Таблица 48. Расчет платы правообладателю за сервитут

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого устанавливается сервитут	Рыночная стоимость земельного участка до установления сервитута, руб.	Рыночная стоимость земельного участка после установления сервитута, руб.	Разница между рыночной стоимостью земельного участка до установления сервитута и рыночной стоимостью при условии установления сервитута, руб.
_____	2 975 976 072	2 969 961 686	6 014 386

Согласно п. 6 ст. 23 ЗК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) «Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами».

Выше рассчитана соразмерная плата при условии установления постоянного сервитута. В рамках настоящего отчета, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, рассчитывается стоимость соразмерной платы за установление сервитута сроком на 6 месяцев.

Согласно существующей практике оценки платы за установление срочного сервитута сумма возмещения рассчитывается как доля от стоимости платы за постоянный сервитут пропорциональная периоду установления срочного сервитута. При этом постоянный (бессрочный) сервитут ограничен периодом в 49 лет.

¹ Источник информации: <https://rkc56.ru/faq/469>

Таблица 49. Расчет платы правообладателю за установленный сервитут

Наименование	Показатель	Источник информации / расчет
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого устанавливается сервитут	_____	Задание на оценку
Разница между рыночной стоимостью земельного участка до установления сервитута и рыночной стоимостью при условии установления постоянного сервитута	6 014 386	Таблица выше
Общий срок аренды (при постоянном сервитуте), лет	49	Согласно существующей практике оценки платы за установление срочного сервитута
Величина платы при условии установления сервитута, руб./год	122 743	= 6 014 386 руб. / 49 лет
Величина платы при условии установления сервитута, руб./год с учетом округления	122 700	С учетом округления
Величина платы при условии установления сервитута, руб. за 6 мес., без учета НДС	61 350	= 122 700 / 12 мес. * 6 мес.

Таким образом, рыночная стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв.м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв.м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев, по состоянию на 28.06.2024 г., составляет: **61 350 руб., без учета НДС.**

В соответствии с законодательством плата за сервитут облагается НДС (подпункт 1 пункта 1 статьи 146 НК РФ). Сумма НДС исчисляется с размера такой платы в общем порядке (пункт 1 статьи 154 НК РФ). С суммы платы, взимаемой Правообладателем сервитута, НДС начисляется по ставке 20%.

Итоговая стоимость соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв. м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв. м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев, с учетом НДС составит: **73 620 руб., с учетом НДС.**

15. Согласование результатов оценки

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимости оцениваемых объектов недвижимости. Согласование полученных результатов можно провести путем присвоения каждому подходу весовых коэффициентов.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки был применен только сравнительный подход, согласование результатов не требуется.

16. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку сделан вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости соразмерной платы за право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка площадью 6 333 кв. м, входящего в состав земельного участка площадью 522 376 кв. м с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Одинцовский городской округ, поселок Сосны, _____, установленного на 6 (шесть) месяцев, по состоянию на 28.06.2024 г., составляет:

73 620 (Семьдесят три тысячи шестьсот двадцать) руб. с учетом НДС

61 350 (Шестьдесят одна тысяча триста пятьдесят) руб., без учета НДС

Оценщик,
член СРО «СФСО»

17. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты СРО «СФСО», поскольку оценщик, принимавший участие в настоящей работе, является членом данного СРО.

3. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют

4. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и Отчета принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9. По мнению оценщика, в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

10. По мнению оценщика, существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников, в полной мере;

11. По мнению оценщика, отчет об оценке содержит 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.

12. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

Оценщик,
член СРО «СФСО»

18. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

Книги, справочные и периодические издания.

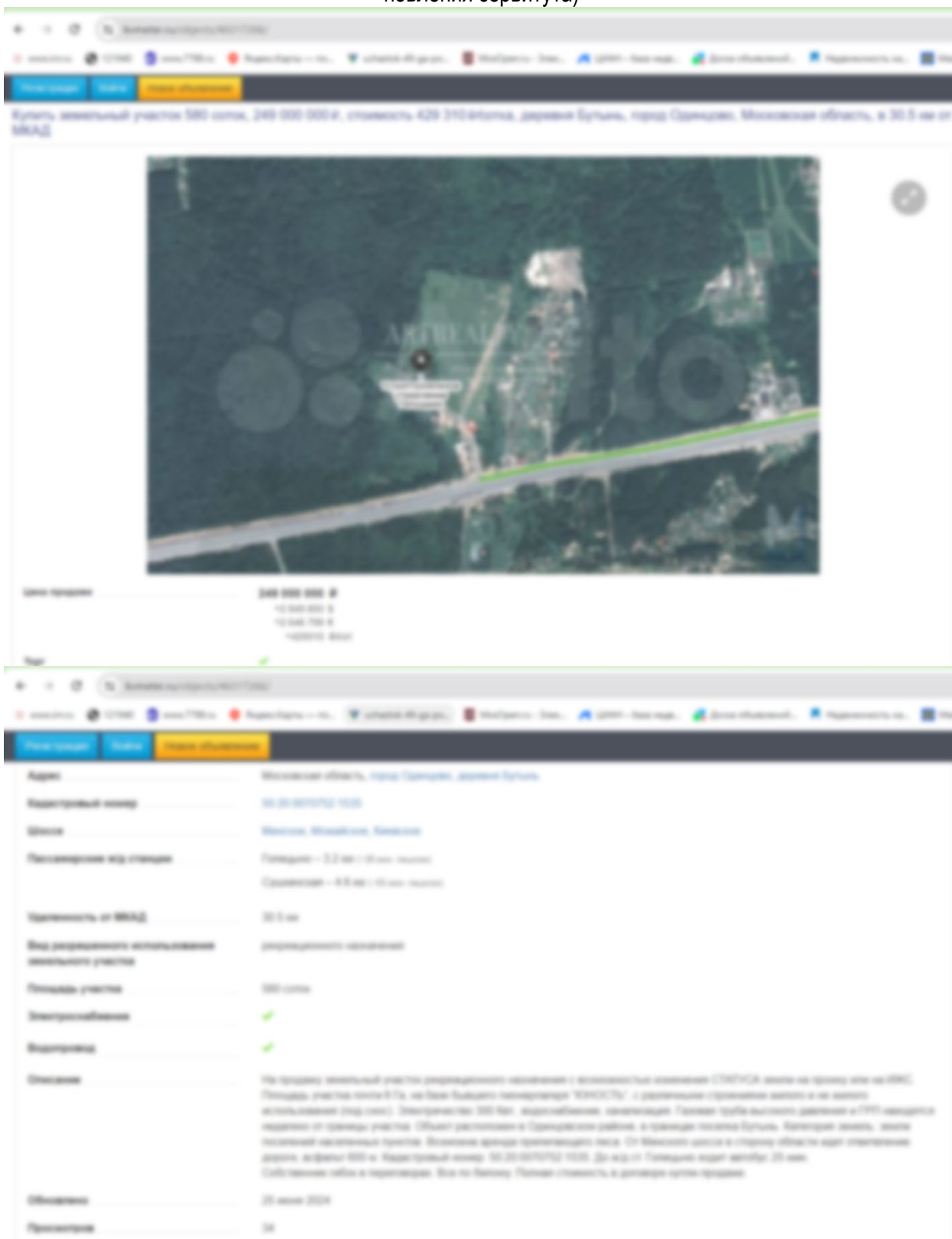
12. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
13. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
14. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
16. Федоров Е.В. «Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут».
17. Мамонтов В.Д., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю. «Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы».
18. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

19. Приложения

19.1. Приложение 1. Копии интернет-страниц по аналогам

Выборка предложений по продаже земельных участков, используемая при анализе локального рынка (Таблица 17)

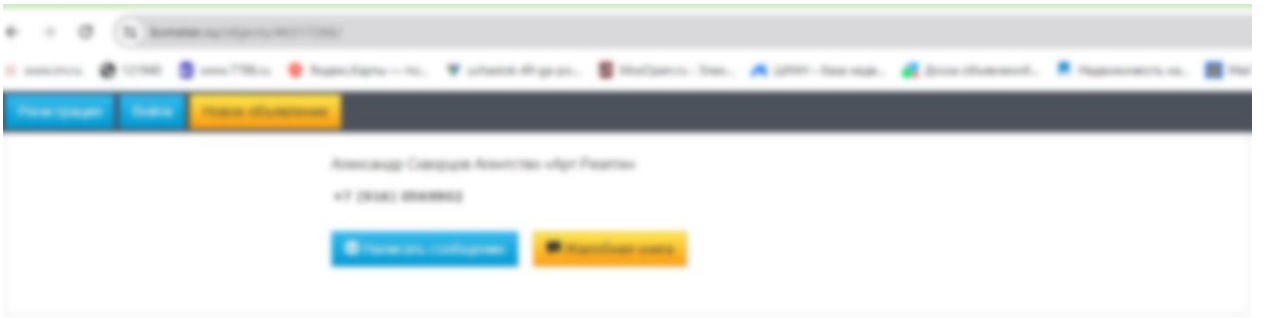
Объект №1 (используется в качестве объекта-аналога №1 для расчета земельного участка до установления сервитута)



Куплю земельный участок 500 соток, 249 000 000₽, стоимость 429 310₽/сотка, деревня Бутычи, город Сергиево, Московская область, в 30.5 км от МКАД

Цена продажи: 249 000 000 ₽
 10 500 000 ₽
 10 500 700 ₽
 1000000 0000

Адрес	Московская область, город Сергиево, деревня Бутычи
Кадастровый номер	50:20:0070702 1030
Школа	Школа, Школа№10, Школа№11
Расстояние до станции	Полково – 3,2 км / 10 мин. ходьбы Сергиево – 8,8 км / 10 мин. ходьбы
Расстояние от МКАД	30.5 км
Вид разрешенного использования земельного участка	рекреационное назначение
Площадь участка	500 соток
Электрификация	✓
Водоснабжение	✓
Описание	На продажу земельный участок рекреационного назначения с возможностью застройки СТРАИТЬ здание на продажу или на ИЖС. Площадь участка почти 5 Га, на нем выделено планировочное "УЧАСТКИ" с разграниченными строительными зонами и на земельном участке выделены три зоны: Электроснабжение 300 кВт, водоснабжение, канализация. Подземный трубопровод диаметром 1000 мм протяженностью 100 метров от границы участка. Объект расположен в Сергиевском районе, в деревне Бутычи. Категорическая земельный участок расположен в границах территории. Вокруг участка расположены леса. От Москвы дорога в сторону области идет по асфальтовой дороге, ширина 500 м. Кадастровый номер: 50:20:0070702 1030. Дождь от Полково идет автобус 20 мин. Собственная ограда и парковка. Все по документам. Полная стоимость в договоре купли-продажи.
Обновлено	25 июля 2024
Прозвоните	34



<https://www.kvmeter.ru/objects/46317266/>

Информация о земельном участке с Публичной кадастровой карты:

Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.59953523000979.36.94301617228761/16/@5w3tqw5cd?text=50%3A20%3A0070752%3A1535&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=t...>

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... МосОрг.ру - Элек... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, по...

Участки 50:20:0070752:1535

Земельный участок 50:20:0070752:1535
 Московская область, Одинцовский район, д. Бутынь
 Туристическое обслуживание
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0070752:1535
Кадастровый квартал:	50:20:0070752
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Бутынь
Площадь уточненная:	58 402 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Туристическое обслуживание
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	105 106 663,42 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.02.2023
дата применения:	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект №2 (используется в качестве объекта-аналога №2 для расчета земельного участка до установления сервитута)

Участок 9,47 га (ИЖС)

473 500 000 Р

8 933 406-62-63

Написать сообщение

Спросите у продавца

Знаете ли вы?

Объявление

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 9,47 га

Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., г.о. Истра, д. Исаково

Возле автомагистраль, 15 км

Описание

Лот: 85743. Предлагается земельный участок правильной формы размером 9,47 га, расположенный в д.Исаково Истринского района. Все центральные коммуникации (газ, водоснабжение, канализация и электричество) проходит по границе. Разрешенное использование - для жилищного строительства и рекреационных целей. С севера участок граничит с лесным массивом, с северо-востока с коттеджным поселком ЖК "Усадьба Ясное", с востока с ЖК "Усадьба Саяны", а с юго-запада с коттеджным поселком "Павловы Сады". Назначение центра в пределах 5 км.

473 500 000 Р

8 933 406-62-63

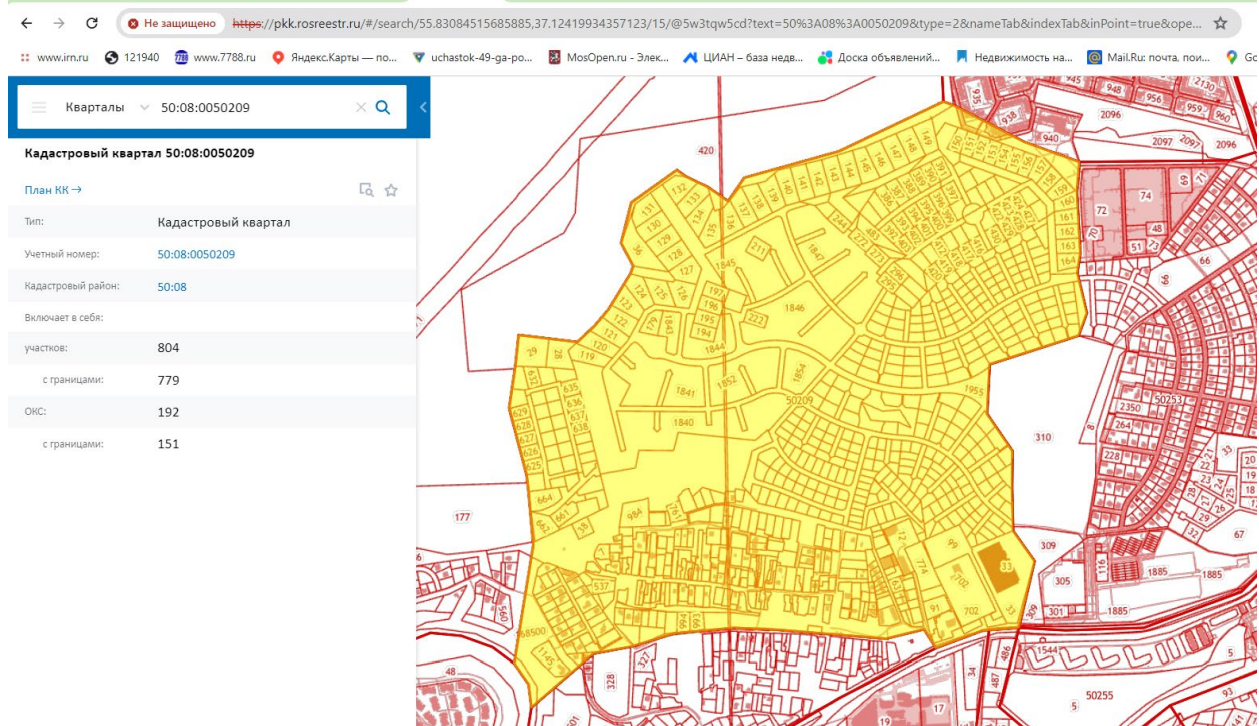
Написать сообщение

Спросите у продавца

Знаете ли вы?

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_947_ga_izhs_2236563241

В результате телефонных переговоров с представителем собственника и анализа Публичной кадастровой карты, уточнено, что объект расположен в квартале 50:08:0050209.

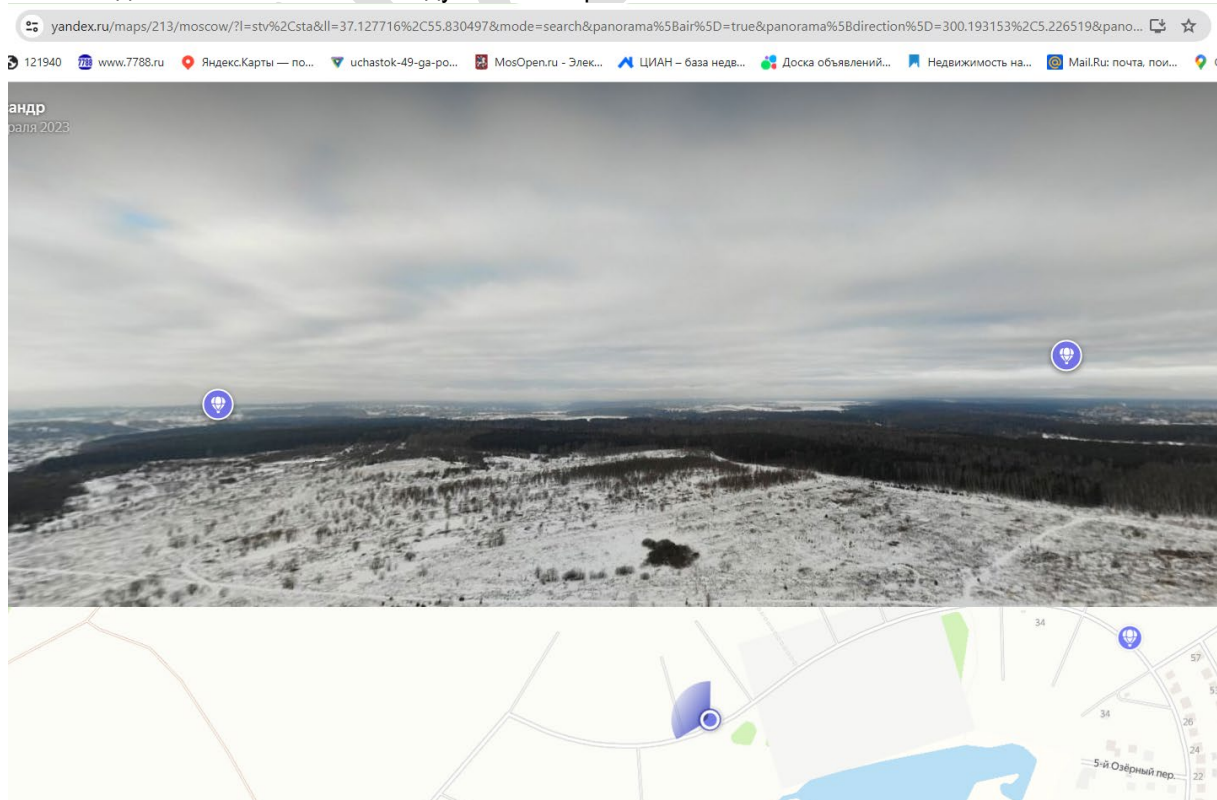


<https://pkk.rosreestr.ru/>

Информация о площади объекта, его ВРИ представлена в тексте предложения, данной информации достаточно для проведения расчетов.

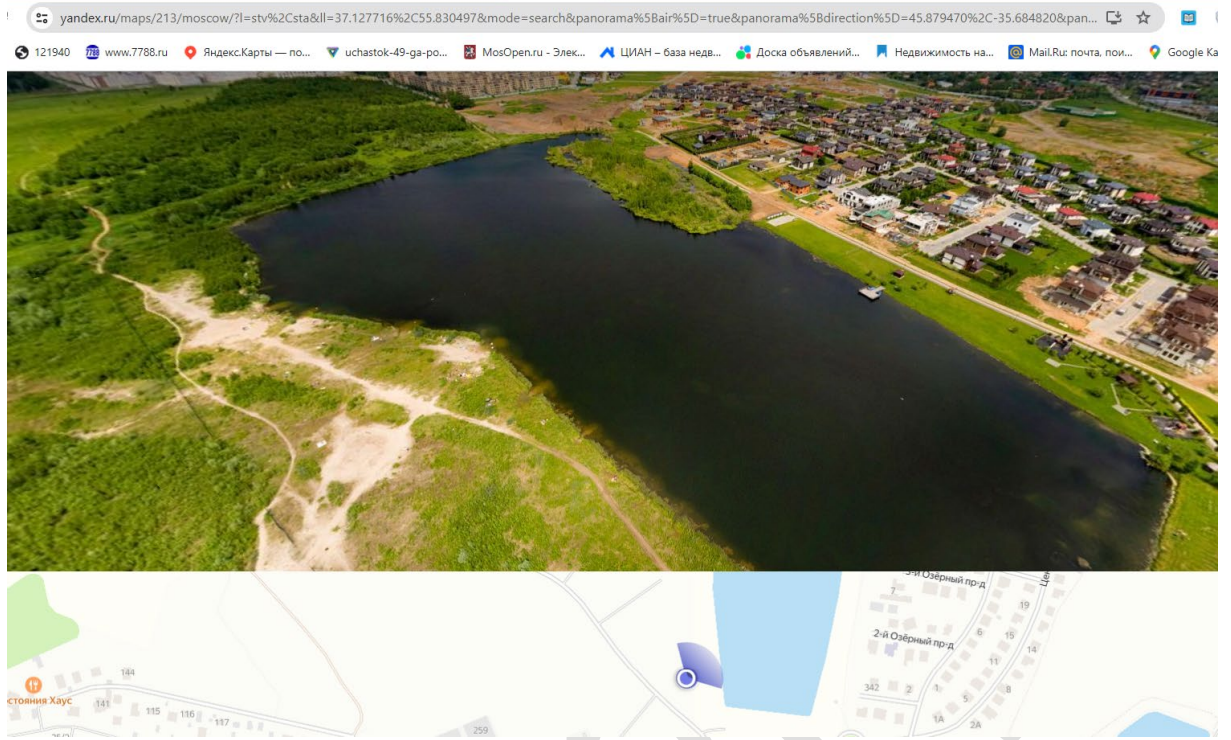
По данным анализа воздушных панорам Яндекс.карт уточнено, что объект-аналог расположен вблизи с водоемом и лесным массивом.

Вид на лесной массив с воздушной панорамы:



<https://yandex.ru/maps>

Вид на водоем с воздушной панорамы:



<https://yandex.ru/maps>


ОБРАТЪ

Объект №3 (используется в качестве объекта-аналога №3 для расчета земельного участка до установления сервитута)

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_promnaznacheniya_3993610992

Участок 5,5 га (промназначения) 220 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное Сопроводить Добавить заметку



8 980 257-28-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Подать заявку Подать заявку Подать заявку

Телефон

Рейтинг

16 марта 2020

Закрывать в объявлении

Подписать на продавца

Об участке

Площадь: 550 сот

Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение

Московская обл., Красногорск, мкр-п.Опалевка, Серебряный Ф-р 2

Возле автомагистрали: 10 км

Показать карту

avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_promnaznacheniya_3993610992

Описание 220 000 000 ₽
400 000 ₽ за сотку

Продажа земельного участка 5,5 га в Красногорске (мкр Опалевка) под загорный СДН-отель 4*, пансионат с конференц-залом, коттеджами и турбазой. Сведения о земельном участке 50:11:0020201:101

Площадь – 5,5 га

Разрешенное использование – для размещения дома отдыха

ГТЗ: МР № 50-3-01-0-00-2023-08368 от 09.03.2023 г.

сведения генерального плана

Существующее использование – незастроенная территория

Функциональная зона – ПС – Зона объектов отдыха и туризма (опалевкинский)

сведения ГЗЗ

Территориальная зона – ПС – Зона объектов отдыха и туризма

Схема сделки

Передается прав аренды земельного участка

- Передается имуществом согласованной по проекту и ТУ
- Предварительное одобрение Банком проектного финансирования

8 980 257-28-57

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Подать заявку Подать заявку Подать заявку

Телефон

Рейтинг

16 марта 2020

Закрывать в объявлении

Земельный участок

Подписать на продавца

МР 50:11:0020201:101 Земельный участок 5,5 га (опалевка) Показать карту

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_promnaznacheniya_3993610992

Информация о земельном участке с Публичной кадастровой карты:

← → ↻ Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.847168532533516.37.266077404257516/16/@5w3tqw5cd?text=50%3A11%3A0020201%3A101&type=1&nameTab&indexTab&opened...> ☆

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... СИАН - база недов... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта. пои... G

Участки 50:11:0020201:101

Земельный участок 50:11:0020201:101
 обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи мкр.Опалиха г.Красногорска
 для размещения дома отдыха
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0020201:101
Кадастровый квартал:	50:11:0020201
Адрес:	обл. Московская, р-н Красногорский, вблизи мкр.Опалиха г.Красногорска
Площадь уточненная:	55 000 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	для размещения дома отдыха
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	251 199 850 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2022
дата применения:	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/>

100 м

ПКК © Росреест

ОБРАБОТКА


Объект №4 (не используется в расчетах)

Продается Коммерческая земля, 169 сот.

Минусинский район, Промышленный районный округ, Усть-Илимский район, 169 сот

Минусинск 11 сот

169 сот (169 сот) 169 сот (169 сот)



73 030 646 Р

Стороны не определены

Площадь участка

Площадь участка: 169 сот (169 сот)

Цена за сотку: 432 000 Р

Налог: 6000

+7 964 566-76-38
+7 967 020-88-58

Минусинск

73 030 646 Р

73 030 646 Р

Земельный участок площадью 1,79 га расположен для ведения сельскохозяйственного производства в Сельскохозяйственном районе Минусинский район

В 200 метрах расположен автомобильный маршрут в 5 км от центра Минусинск

До ближайшего населенного пункта город Минусинск от ул. Пушкина на Юго-Восток 11 км от ул. Пушкина

На земельном участке от Минусинского и Минусинск город. Объект 0208/16/75

Получите отчет

Составить отчет

Получить отчет

Дать комментарий

73 030 646 Р

Стороны не определены

Площадь участка

Площадь участка: 169 сот (169 сот)

Цена за сотку: 432 000 Р

Налог: 6000

+7 964 566-76-38
+7 967 020-88-58

Минусинск

73 030 646 Р

Об объекте

Площадь	169 сот
Категория	Земельный участок
Назначение	169
Средства	169

73 030 646 Р

Стороны не определены

Площадь участка

Площадь участка: 169 сот (169 сот)

Цена за сотку: 432 000 Р

Налог: 6000

+7 964 566-76-38
+7 967 020-88-58

Минусинск

73 030 646 Р

Продается Коммерческая земля, 169 сот. 73 030

Московская область, Одинцовский городской округ, Шарипово, уч.18а

Местоположение: 11 км. от МКАД

Д. Шарипово-д.пос. 25 км. от МКАД Д. Шарипово-д.пос. 25 км. от МКАД

Статистика просмотров за последние 10 дней

34 просмотра с даты создания объявления 13.05.2024

3 просмотра за последние 10 дней

<https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/301916072/>

Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

Публичная кадастровая карта

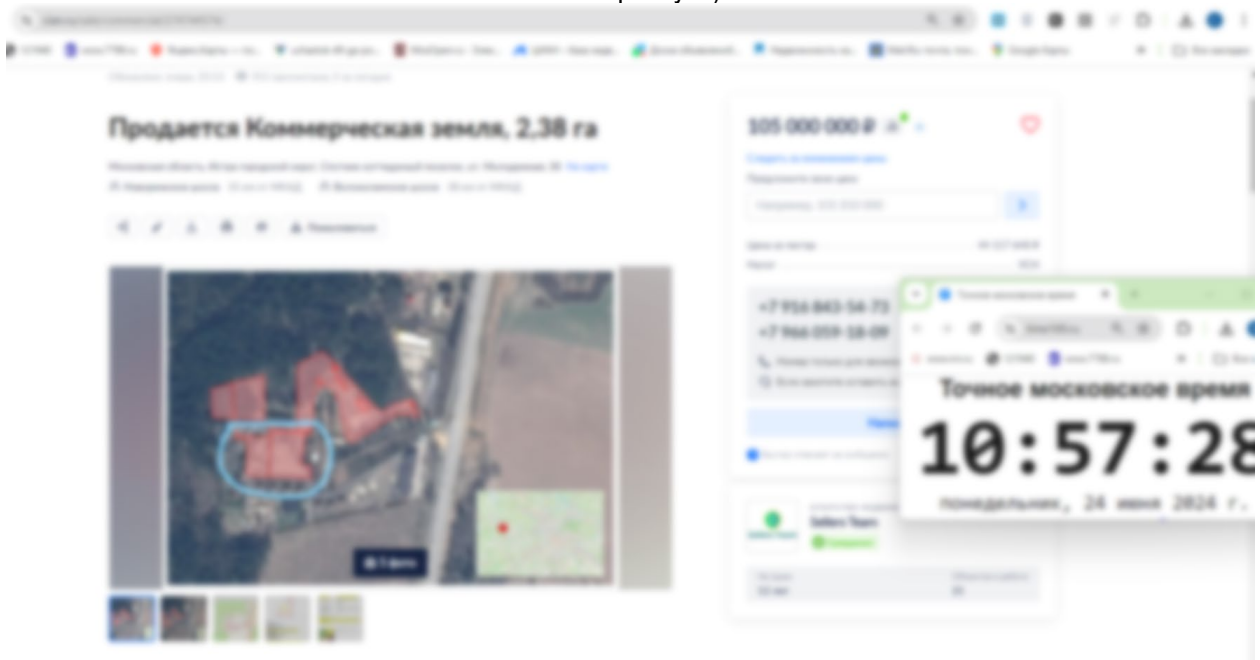
Участки 50:20:0090213:60

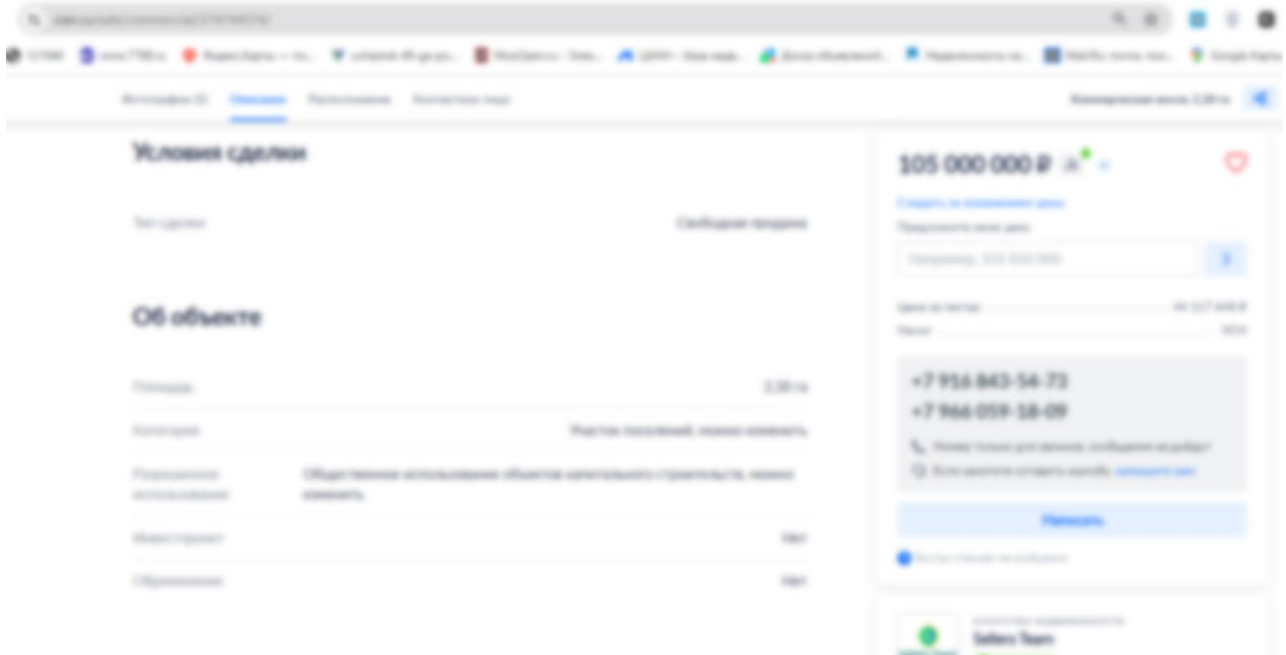
Земельный участок 50:20:0090213:60
 Московская область, Одинцовский район, с. Шарипово, уч.18а
 Для детского оздоровительного комплекса
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0090213:60
Кадастровый квартал:	50:20:0090213
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с. Шарипово, уч.18а
Площадь уточненная:	16 900 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для детского оздоровительного комплекса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	31 332 431 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	04.03.2023
дата применения:	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект №5 (используется в качестве объекта-аналога №4 для расчета земельного участка до установления сервитута)





<https://www.cian.ru/sale/commercial/274744574/>

Информация об участках с Публичной кадастровой карты:

Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8451855592707.36.92025235530608/18/@5w3tqw5cd?text=50%3A08%3A0050319%3A103&type=1&nameTab&indexTab&opened=50...>

Участки 50:08:0050319:103

Земельный участок 50:08:0050319:103
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
 Под культурно-оздоровительную деятельность
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050319:103
Кадастровый квартал:	50:08:0050319
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
Площадь уточненная:	3 756 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	Под культурно-оздоровительную деятельность
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	9 748 735,56 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

← → ↻ Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.845005375163055;36.91982282776182/18/@5w3tqw5cd?text=50%3A08%3A0050319%3A99&type=1&nameTab&indexTab&opened=5...>

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН — база недов... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта. пои...

Участки 50:08:0050319:99

Земельный участок 50:08:0050319:99
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
 Под культурно-оздоровительные цели
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050319:99
Кадастровый квартал:	50:08:0050319
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
Площадь уточненная:	2 142 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	Под культурно-оздоровительные цели
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 559 582,42 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

← → ↻ Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84478017775553;36.920461374839526/18/@5w3tqw5cd?text=50%3A08%3A0050319%3A104&type=1&nameTab&indexTab&opened=...>

www.im.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН — база недов... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта. пои...

Участки 50:08:0050319:104

Земельный участок 50:08:0050319:104
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
 Под культурно-оздоровительную деятельность
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050319:104
Кадастровый квартал:	50:08:0050319
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
Площадь уточненная:	4 861 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	Под культурно-оздоровительную деятельность
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	12 616 774,11 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/>

← → ↻ Не защищено <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84515162951988,36.923510474132975/17/@5w3tqw5cd?text=50%3A08%3A0050319%3A78&type=1&nameTab&indexTab&opened=5...>

www.irm.ru 121940 www.7788.ru Яндекс.Карты — по... uchastok-49-ga-po... MosOpen.ru - Элек... ЦИАН - база недв... Доска объявлений... Недвижимость на... Mail.Ru: почта, пои...

Участки 50:08:0050319:78

Земельный участок 50:08:0050319:78
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
 Для культурно-оздоровительной деятельности
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050319:78
Кадастровый квартал:	50:08:0050319
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
Площадь уточненная:	12 512 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Разрешенное использование:	Для культурно-оздоровительной деятельности
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	32 457 003,84 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	17.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

ОБРАЗОК

Информация о виде имущественных прав:

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

.7788.ru — по...

Земельный участок

Дата обновления информации: 07.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:08:0050319:103
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, вблизи д. Красновидово
Площадь, кв.м	3756
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Под культурно-оздоровительную деятельность

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9748735.56
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-08/065/2006-013
Кадастровый номер	50:08:050319:0103

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность
	№ 50-50-08/016/2009-434 от 08.05.2009

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Земельный участок

Дата обновления информации: 25.12.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:08:0050319:99
Дата присвоения кадастрового номера	08.06.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
Площадь, кв.м	2142
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Под культурно-оздоровительные цели

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5559582.42
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер	50-50-08/034/2006-431
----------------	-----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-08/045/2009-288 от 17.06.2009
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:08:0050319:104
Дата присвоения кадастрового номера	27.07.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское, еблиз д. Красновидово
Площадь, кв.м	4861
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Под культурно-оздоровительную деятельность

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12616774.11
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	28.12.2022

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	50:08:050319:0104
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-08/016/2009-435 от 08.05.2009
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>



Земельный участок

Дата обновления информации: 26.06.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:08:0050319:78
Дата присвоения кадастрового номера	30.03.2004

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ивановское
Площадь, кв.м	12512
Категория земель	Земли особо охраняемых территорий и объектов
Вид разрешенного использования	Для культурно-оздоровительной деятельности

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	32457003.84
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	17.12.2022

Ранее присвоенные номера

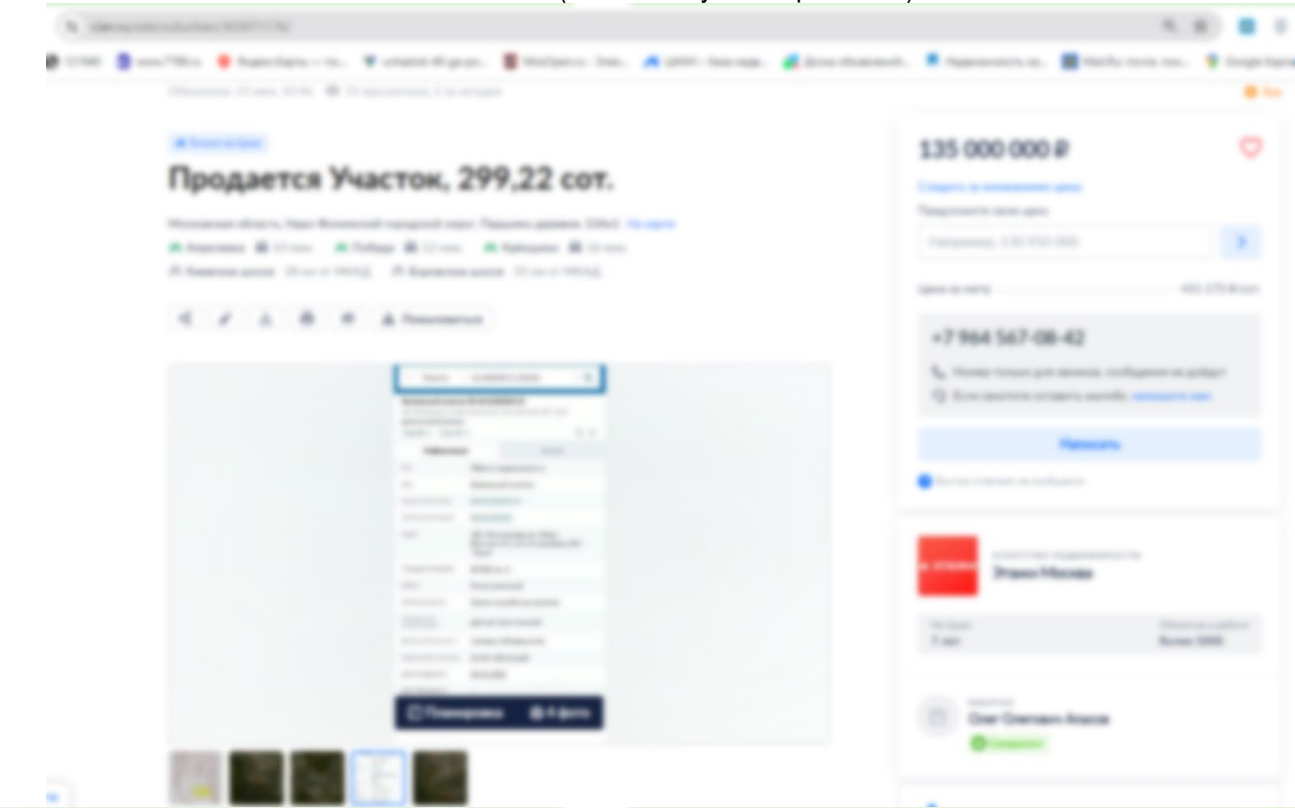
Условный номер	50:08:05:91561
----------------	----------------

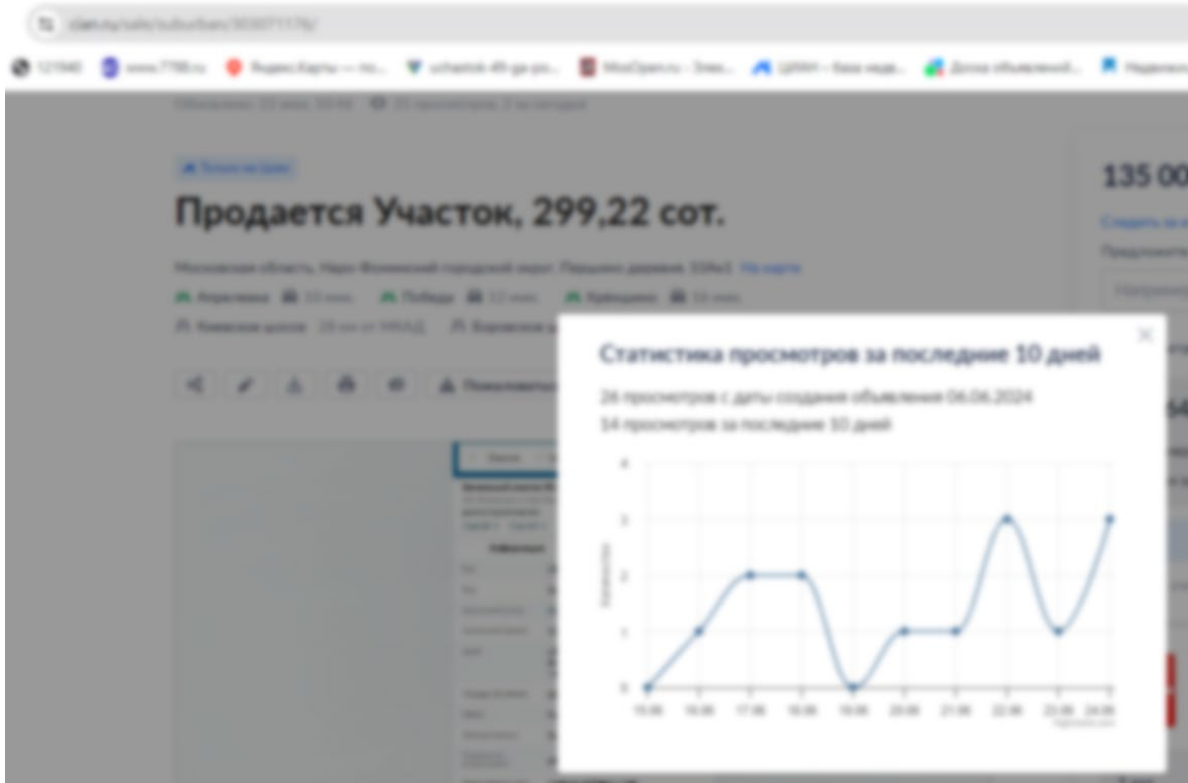
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 50-50-08/051/2009-191 от 15.06.2009
---	--

<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Объект №6 (не используется в расчетах)





<https://www.cian.ru/sale/suburban/303071176/>

Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

Публичная кадастровая карта

Участки 50:26:0180425:15

Земельный участок 50:26:0180425:15
 обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Апрелевка, ЗАО "Нара"
 дачное строительство
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:26:0180425:15
Кадастровый квартал:	50:26:0180425
Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г/пос Апрелевка, ЗАО "Нара"
Площадь уточненная:	29 922 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	35 097 309,12 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	19.12.2022
дата применения:	01.01.2023

<https://пkk.rosreestr.ru/>

Объект №7 (не используется в расчетах)

Продается Коммерческая земля, 260 сот.

Новосибирская область, Ишимский район, Облученский район, 10 км от И.

25.04.2014 14:02 25.04.2014 14:02

115 000 000 Р

Цена за сотку: 442 308 Р
Налог: 9500

+7 903 123-34-06

Ирина Иванова
Ирина Иванова
10 лет
25 лет

Дарья Мухоморова

Продается земельный участок 2,6 Га (260 соток) в Новосибирской области, 25 км от Ишим, Сельскохозяйственный. Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения.

Новая цена: 115

Позвоните агенту
Восстановите историю продаж

115 000 000 Р

Цена за сотку: 442 308 Р
Налог: 9500

+7 903 123-34-06

Ирина Иванова
Ирина Иванова
10 лет
25 лет

Дарья Мухоморова

Условия сделки

Тип сделки: Сделка без посредников

Об объекте

Площадь	260 сот.
Категория	Земельный участок
Использование	С/Х
Обременение	Нет

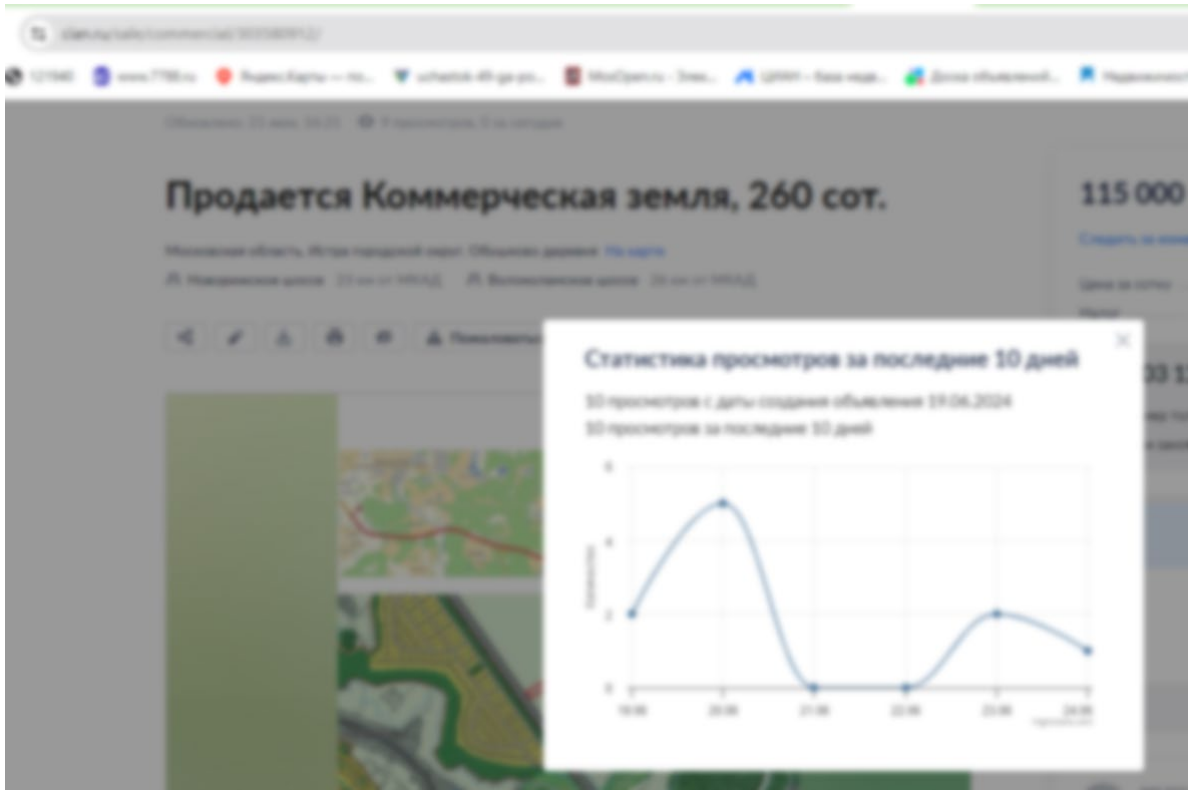
115 000 000 Р

Цена за сотку: 442 308 Р
Налог: 9500

+7 903 123-34-06

Ирина Иванова
Ирина Иванова
10 лет
25 лет

Дарья Мухоморова



<https://www.cian.ru/sale/commercial/303580912/>

Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

Публичная кадастровая карта

Участки 50:08:0050351:5

Земельный участок 50:08:0050351:5
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обуховское
 Под дачное строительство
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050351:5
Кадастровый квартал:	50:08:0050351
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обуховское
Площадь уточненная:	26 410 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Под дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	51 268 676,6 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	18.12.2022
дата применения:	01.01.2023

<https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект №8 (не используется в расчетах)

Продается Коммерческая земля, 8,07 га

Новосибирская область, Первомайский район, село Заволжье, 4 км. Районный центр. 10 км от

Страна: RU

Владельцы: 11 из 11 ИФЛД В Сделках: 1 из 1 ИФЛД

193 000 000 Р

Создать или изменить объявление

Поправить объявление

Попросить: 107 200 000

Цена за метр: 23 160 100 Р

Метр: 100

+7 966 056 15 71

Менеджер по недвижимости

Компания: Динет Недвижимость

193 000 000 Р

Создать или изменить объявление

Поправить объявление

Попросить: 107 200 000

Цена за метр: 23 160 100 Р

Метр: 100

+7 966 056 15 71

Менеджер по недвижимости

Компания: Динет Недвижимость

807 м², Продажи, Бизнес, земельный участок

Документы

Кадастровый номер: 50:08:0030301:01

Категория: Земельный участок

Выданы разрешения на строительство на территории для

инвестиционных проектов

Согласованием объектов недвижимости,

выданы: «обременения отсутствуют»

30 км от ИФЛД, Новосибирская область, село

Заволжье, 4 км. Районный центр,

проезд от ИФЛД

Дополнительный Статус

01.01.2017 - 12.01.2017

02.01.2017 - 12.01.2017

03.01.2017 - 12.01.2017

04.01.2017 - 12.01.2017

05.01.2017 - 12.01.2017

06.01.2017 - 12.01.2017

07.01.2017 - 12.01.2017

08.01.2017 - 12.01.2017

09.01.2017 - 12.01.2017

10.01.2017 - 12.01.2017

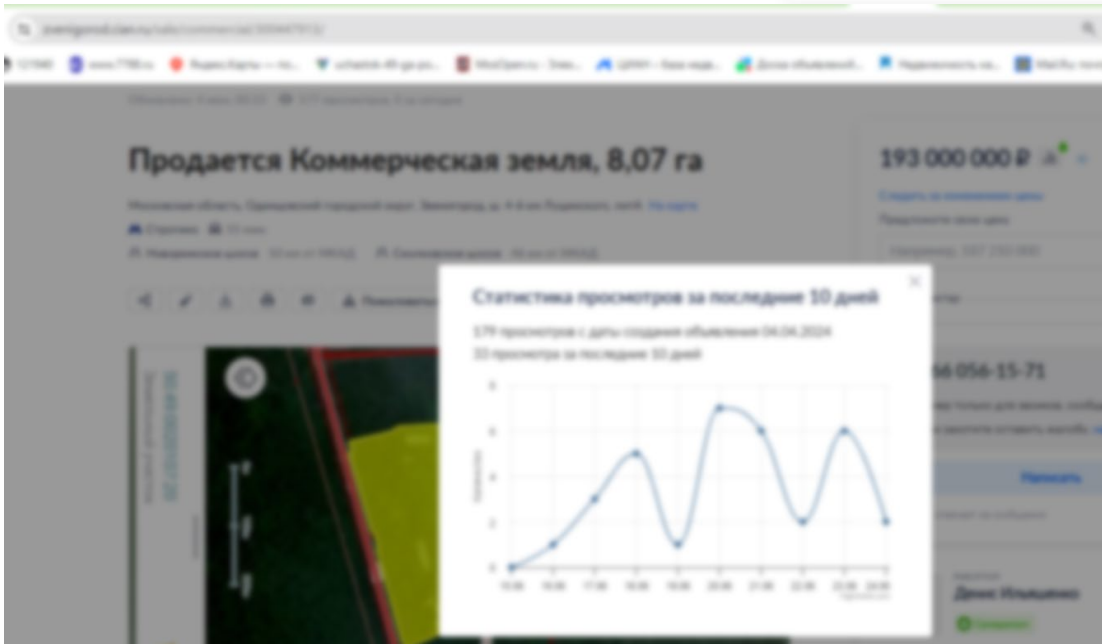
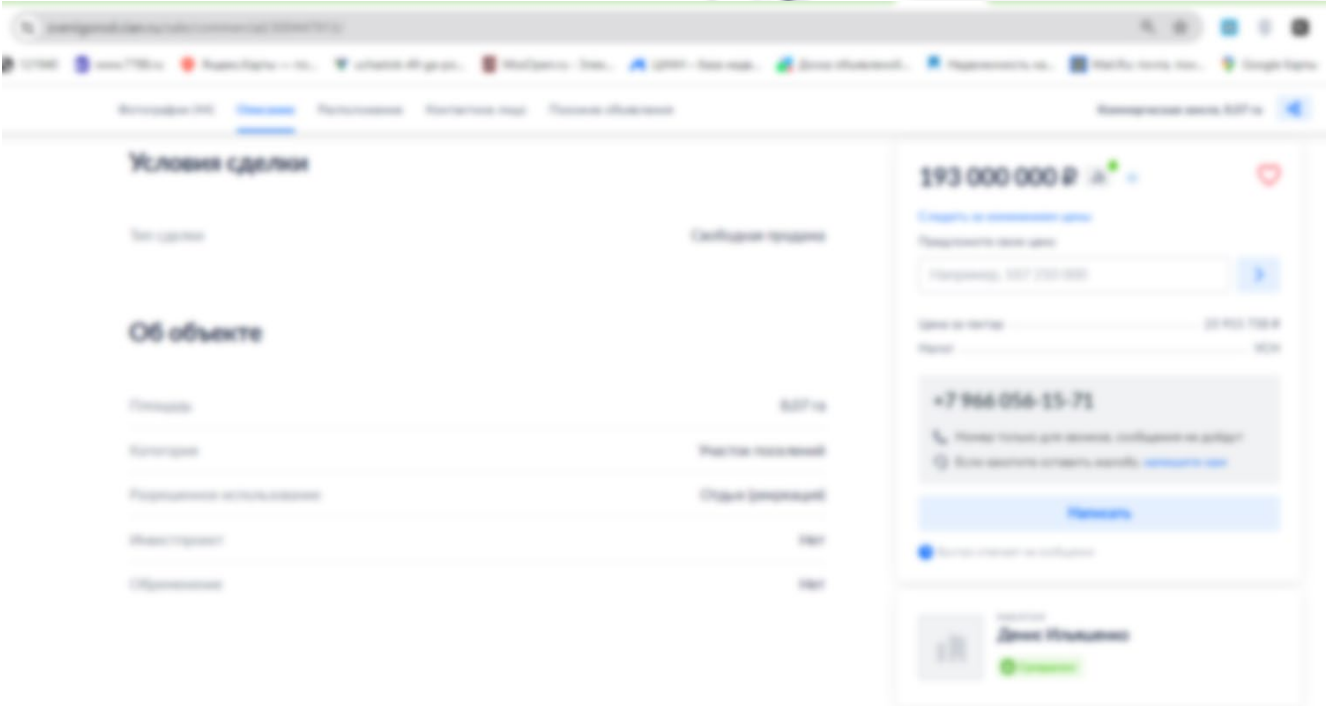
11.01.2017 - 12.01.2017

12.01.2017 - 12.01.2017

История

Владельцы: 11 из 11 ИФЛД В Сделках: 1 из 1 ИФЛД

Последние сделки: Сделка, Аванс, Торговая сделка



Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

pkk.rosreestr.ru Публичная кадастровая карта

Участки 50:49:0020107:20

Земельный участок 50:49:0020107:20
 Московская обл., г. Звенигород, 4 км. Луцинского шоссе, детский сад №1985
 для детского городка (дачи)
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:49:0020107:20
Кадастровый квартал:	50:49:0020107
Адрес:	Московская обл., г. Звенигород, 4 км. Луцинского шоссе, детский сад №1985
Площадь уточненная:	80 700 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для детского городка (дачи)
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	196 439 133 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект №9 (не используется в расчетах)

Продается Коммерческая земля, 225 сот.

Новая область, Истринский район, Подольское шоссе, 10 км

И. Новиковская шоссе (11 км от МКАД) И. Волосинкина шоссе (11 км от МКАД)

180 000 000 Р

+7 965 109-39-02

Ирина Владимировна

Участок площадью 225 соток в отведенной зоне для развития Подольское. Участок расположен вблизи Арктик Новая Рига, высокий трафик, отличная транспортная доступность, вода и канализационный канал. Предусмотрено в зоне Р-4 "Зона объектов функционального назначения и назначения земель в границах населенных пунктов". Вид разрешенного использования земель: спорт (С.О.). В радиусе 50 км больше объектов культурного назначения и рекреационных зон.

Условия сделки

Тип сделки: Своими руками

Об объекте

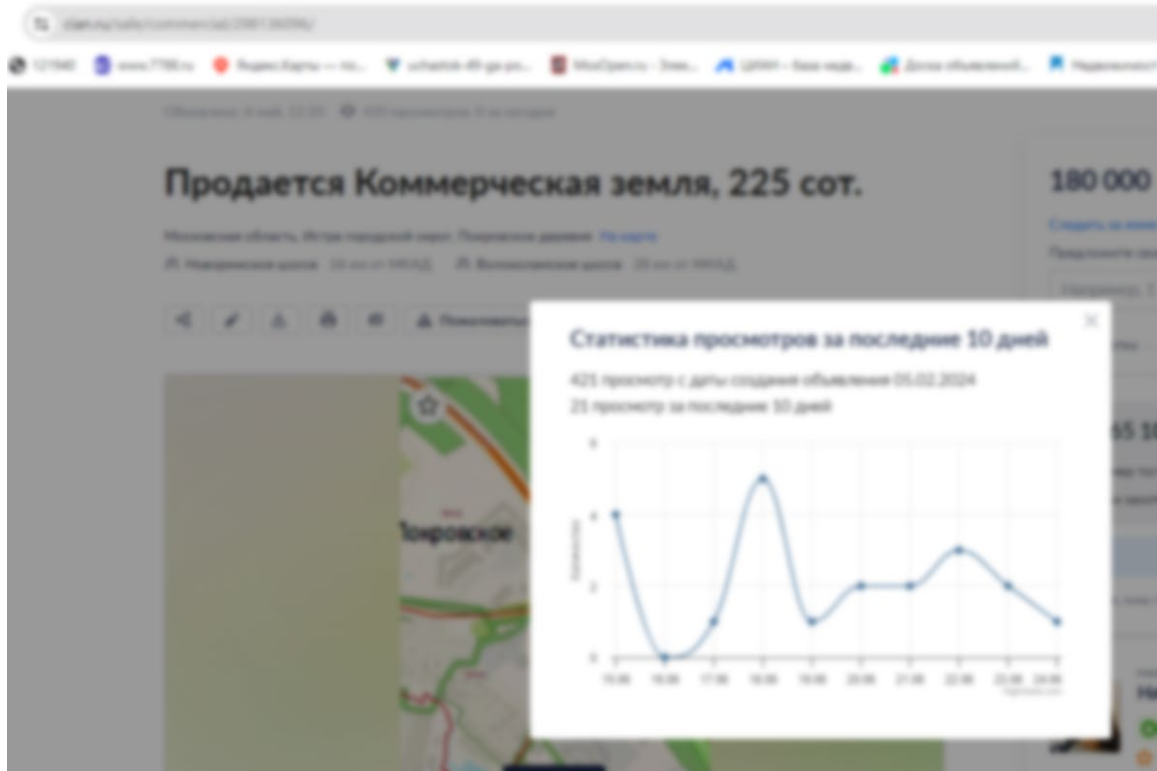
Площадь: 225 сот.

Локация: Истринский район

Разрешенное использование: Общественное использование объектов культурного назначения

История: 100

Обременения: 100



<https://www.cian.ru/sale/commercial/298136096/>

Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

Публичная кадастровая карта

Участки 50:08:0050416:171

Земельный участок 50:08:0050416:171
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское, д. Покровское, ул. Центральная, дом 68
 спорт (код 5.1)
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050416:171
Кадастровый квартал:	50:08:0050416
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское, д. Покровское, ул. Центральная, дом 68
Площадь уточненная:	22 569 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	спорт (код 5.1)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	42 131 132,13 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

Объект №10 (не используется в расчетах)

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 3-hectare plot of land for sale, priced at 120,000,000 Rubles.

Top Screenshot:

- Headline:** "Продается Участок, 3 га" (Plot for sale, 3 hectares)
- Price:** 120 000 000 ₹
- Location:** Московская область, Сергиево-Посадский район, Покосово-Средний район, Покосово д. 27, Участок
- Key Features:** Земельный участок (11 га), Земельный участок (11 га), Земельный участок (11 га)
- Contact:** +7 985 571 40 36
- Commission:** Сделка от 2.5% (Deal from 2.5%)

Bottom Screenshot:

- Price:** 120 000 000 ₹
- Description:** "УЧАСТОК ПРОДУКТИВНЫЙ. Продается земельный участок площадью 3 га в сельском массиве, а именно в деревне Покосово Среднего района Московской области. Подразделен на участки площадью 11 гектар. 3 га из подразделенных участков можно использовать для размещения объектов дачного назначения. Категория "Прочие земельные участки". Срок договора аренды - до 30.05.2025 г. По размеру участка маневренный газ и электричество."
- Call to Action:** "Позвоните агенту" (Call the agent)
- Features:** Земельный участок, Земельный участок, Земельный участок
- Category:** Земельный участок
- Location:** Московская область, Сергиево-Посадский район, Покосово-Средний район, Покосово д. 27, Земельный участок
- Contact:** +7 985 571 40 36
- Commission:** Сделка от 2.5% (Deal from 2.5%)

Продается Участок, 3 га

Московская область, Одинцовский городской округ, Московская деревня, Успенское д. 27

Статистика просмотров за последние 10 дней

45 просмотров с даты создания объявления 17.06.2024

45 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
17.06.2024	10
18.06.2024	40
19.06.2024	30
20.06.2024	5
21.06.2024	15
22.06.2024	15

<https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/303577099/>

Информация об участке с Публичной кадастровой карты:

Публичная кадастровая карта

Участки 50:20:0010516:1445

Земельный участок 50:20:0010516:1445
 обл. Московская, р-н Одинцовский, Московское лесничество, Подушкинское участковое лесничество, кв.4, выдел 15

Для осуществления рекреационной деятельности

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0010516:1445
Кадастровый квартал:	50:20:0010516
Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, Московское лесничество, Подушкинское участковое лесничество, кв.4, выдел 15
Площадь уточненная:	30 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли лесного фонда
Разрешенное использование:	Для осуществления рекреационной деятельности
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	311 134 200 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.12.2022

<https://pkk.rosreestr.ru/>

19.2. Приложение 2. Документы Исполнителя и оценщика

ОБРАЗЕЦ

19.3. Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики земельного участка, предоставленные Заказчиком

ОБРАЗЕЦ