

«Утверждаю»

Генеральный директор АО «Международный центр оценки»

Артеменков И.Л.

27.08.2021 г.

Заключение эксперта №423/21

по делу № 3а-543/2020

**по административному иску ООО «Инвея» об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости объектов недвижимости**

Москва 2021

Оглавление

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА	3
1. ВЫВОДЫ	4
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	10
Источники информации, использованные экспертом при производстве повторной судебной экспертизы.....	15
3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ	17
2.1. Исследование соответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и наличия иных нарушений, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости	20
2.2. Установление рыночной стоимости 41 земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, по состоянию на 01.01.2018 г. и 09.11.2018г.	30
2.2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	30
2.2.2. Описание Объекта исследования.....	31
2.2.3. Анализ рынка Объекта исследования	39
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта исследования на рынок объекта исследования, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	39
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект исследования	48
Анализ рынка земельных участков Московской области.....	51
Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта исследования	60
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объекты исследования при фактическом, а также при альтернативных вариантах использования, с указанием интервала значений цен.....	61
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	63
Анализ ликвидности	73
Основные выводы относительно рынка Объекта исследования.	74
2.2.4. Анализ наиболее эффективного использования	75
2.2.5. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки	78
Доходный подход.....	78
Сравнительный подход.....	79
Затратный подход	81
Согласование итоговой величины	82
Выбор подходов	83
2.2.6. Определение рыночной стоимости Объекта исследования	84
Определение рыночной стоимости Объекта исследования Сравнительным подходом	84
2.2.7. Заключение о стоимости.....	117
4. ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЙ, ОБОСНОВАНИЕ И ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ	120
5. ПРИЛОЖЕНИЯ	126
Информация, использованная для определения стоимости Объекта исследования.....	126
Документы Эксперта	177

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту Павловскому Алексею Юрьевичу, в связи с поручением провести повторную судебную оценочную экспертизу по делу №3а-543/2020, назначенную Московским областным судом согласно Определению суда от 06.07.2021г., в соответствии со ст.155 «Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015г. № 21-ФЗ, генеральным директором АО «Международный центр оценки» Артеменковым Игорем Львовичем разъяснены права и обязанности судебного эксперта, изложенные в ст.ст. 16, 17 Федерального закона от 31 мая 2001 г. №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также ст.ст. 49, 33, 77, 82 «Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015г. № 21-ФЗ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации судом предупрежден.

30.07.2021 г. 10:00

Павловский А.Ю.

_____ подпись

1. ВЫВОДЫ

В соответствии с Определением Московского областного суда от 06.07.2021 г. по делу №3а-543/2020 перед Экспертом были поставлены следующие вопросы:

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости?

На основании проведенного исследования Эксперт пришел к выводу, что оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости №14/11 от 30.11.2020г. **допущены нарушения** требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости.

2. В случае есть оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости, определить рыночную стоимость объектов недвижимости согласно таблице:

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
1	Земельный участок площадью 4960 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:623, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 610 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	09.11.2018
2	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:627, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	09.11.2018
3	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:628, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 840 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	09.11.2018
4	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:629, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 880 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	09.11.2018
5	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:630, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 920 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	09.11.2018
6	Земельный участок площадью 2260 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:633, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 930 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос.	09.11.2018

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
	участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 630 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	
35	Земельный участок площадью 1730 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:645, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	09.11.2018
36	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:646, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 760 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	09.11.2018
37	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:647, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	09.11.2018
38	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:648, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 850 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	09.11.2018
39	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0000000:142967, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 650 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018
40	Земельный участок площадью 2360 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:625, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	01.01.2018
41	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:914, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 740 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018

Оценщиком при составлении отчета №14/11 от 30.11.2020г. допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельных асков, расположенных по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, округленно составляет:

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	50:08:0050209:623	4 960,00	09.11.2018	8 024 500
2	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	50:08:0050209:627	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
3	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	50:08:0050209:628	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
4	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	50:08:0050209:629	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
5	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	50:08:0050209:630	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
6	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	50:08:0050209:633	2 260,00	09.11.2018	7 985 100

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
7	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	50:08:0050209:634	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
8	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	50:08:0050209:635	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
9	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	50:08:0050209:636	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
10	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	50:08:0050209:639	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
11	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 9	50:08:0050209:631	2 500,00	09.11.2018	8 833 000
12	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 10	50:08:0050209:632	2 490,00	09.11.2018	8 797 700
13	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 15	50:08:0050209:637	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
14	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 16	50:08:0050209:638	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
15	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 18	50:08:0050209:640	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
16	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 19	50:08:0050209:641	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
17	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 21	50:08:0050209:643	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
18	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 22	50:08:0050209:644	1 960,00	09.11.2018	6 925 100
19	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 27	50:08:0050209:649	1 635,00	09.11.2018	5 776 800
20	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 28	50:08:0050209:650	1 540,00	09.11.2018	5 441 100
21	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 29	50:08:0050209:651	1 750,00	09.11.2018	6 183 100
22	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 30	50:08:0050209:652	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
23	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 31	50:08:0050209:653	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
24	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 32	50:08:0050209:654	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
25	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 33	50:08:0050209:655	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
26	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 34	50:08:0050209:656	1 615,00	09.11.2018	5 706 100
27	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35	50:08:0050209:657	2 715,00	09.11.2018	8 393 600
28	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 36	50:08:0050209:658	2 030,00	09.11.2018	7 172 400
29	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 37	50:08:0050209:659	1 065,00	09.11.2018	3 465 800
30	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 38	50:08:0050209:660	3 950,00	09.11.2018	11 183 300
31	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 39	50:08:0050209:661	3 335,00	09.11.2018	9 442 100
32	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	50:08:0050209:662	4 375,00	09.11.2018	10 617 100
33	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	50:08:0050209:665	4 970,00	09.11.2018	8 040 700
34	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	50:08:0050209:642	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
35	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	50:08:0050209:645	1 730,00	09.11.2018	6 112 500
36	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	50:08:0050209:646	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
37	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	50:08:0050209:647	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
38	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	50:08:0050209:648	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
39	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-	50:08:0000000:1429	5 000,00	01.01.2018	16 713 700

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
	Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	67			
40	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	50:08:0050209:625	2 360,00	01.01.2018	8 614 300
41	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	50:08:0050209:914	5 000,00	01.01.2018	8 356 900

Эксперт:

Павловский А.Ю.

2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Время производства повторной судебной экспертизы:

Экспертиза начата: 30.07.2021 г. в 10.00
Экспертиза окончена: 27.08.2021 г. в 18.00

Место производства повторной судебной экспертизы:

107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1, каб.3

Основание производства повторной судебной экспертизы:

Определение Московского областного суда
от 06.07.2021 года по делу №3а-543/2020.

Сведения об органе или о лице, назначившем повторную судебную экспертизу:

Московский областной суд в лице председательствующего судьи Смышляевой О.В.
Адрес: 143402, Московская область, п/о Красногорск-2 65 км МКАД

Обстоятельства дела

Основанием для производства повторной судебной экспертизы послужило определение от 06.07.2021г. судьи Московского областного суда Смышляевой О.В. по делу № 3а-543/2020 по административному иску ООО «Инвея» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Согласно определению от 06.07.2021г. судьи Московского областного суда Смышляевой О.В. по делу № 3а-543/2020 по административному иску ООО «Инвея» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, для производства повторной судебной экспертизы были предоставлены на ознакомление материалы дела, в которых, в том числе, содержались:

- Отчет №14/11 от 30.11.2020г. об оценке рыночной стоимости земельных участков из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием «под дачное строительство» в количестве 41 шт., расположенных в Московской области, Истринском районе, с/пос. Павло-Слободское, дер. Лобаново, выполненный ООО «ОЗФ ГРУПП»;
- Заключение эксперта №48/21 от 08.06.2021г. по административному делу № 3а-543/2020, выполненное ООО «СБС».

В соответствии с определением от 06.07.2021г. судьи Московского областного суда Смышляевой О.В. по делу №3а-543/2020 по административному иску ООО «Инвея» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, производство повторной судебной экспертизы поручено эксперту АО «Международный центр оценки» Павловскому Алексею Юрьевичу.

Сведения об эксперте и об экспертной организации

Сведения об экспертном учреждении:

Полное наименование: Акционерное общество «Международный центр оценки».

Сокращенное наименование: АО «МЦО».

Юридический и фактический адрес: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1. Тел. /факс: (499) 261-91-10 / (499) 267-99-36.

ОГРН: 1027739313766, дата государственной регистрации: 03.10.2002 г.

Сведения об эксперте:

ФИО	Павловский Алексей Юрьевич
Информация о членстве в СРО	Член Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков», 107078, г. Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, Номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков (далее – СРО) № 002244 от 24.12.2007 г.
Должность	Управляющий директор – оценщик I категории
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова Диплом ПП №681574 от 30.11.2004 г.
Международные сертификаты	Сертификат признанного европейского оценщика TEGoVA REV-RUS/RSA/2016/3 от 01.11.2011г.
Документ, подтверждающий своевременное повышение квалификации	Свидетельство о повышении квалификации №2109, выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе: «Оценочная деятельность» 20.12.2013 г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №018841-1 от 09.04.2021г., выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия аттестата заканчивается 09.04.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис №210E0B40R0015 CAO «Военно-страховая компания», период действия с 01.01.2021 года по 31.12.2021 года 30 000 000 р.
Сведения о судебно-экспертном учреждении	Акционерное общество «Международный центр оценки»
Трудовой договор	ТД № 003/09 от 27.04.2009 г.
ОГРН	1027739313766
Дата присвоения ОГРН	03.10.2002 г.
Юридический адрес организации	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Контактная информация юридического лица	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1 тел. /факс: (499) 261-91-10 / (499) 267-99-36
Местонахождение Эксперта	Совпадает с местонахождением юридического лица
Почтовый адрес	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Электронная почта	ap@valuation.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №№210E0B40R0011, выдан Страховое акционерное общество "ВСК", страховая сумма: 501 000 000 рублей, дата выдачи: 17.12.2020, срок действия: с 01.01.2021 по 31.12.2021

Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве повторной судебной экспертизы

Ввиду того, что дата определения стоимости ретроспективная, осмотр объекта исследования не проводился.

Эксперт сделал выводы о характеристиках исследуемых объектов (локальное местоположение, рельеф, текущее использование, ближайшее окружение) на основании материалов дела №3а-543/2020, данных Росреестра¹ и данных открытых источников.

Иные участники процесса, присутствовавшие при производстве повторной судебной экспертизы, отсутствуют.

Согласно определению Московского областного суда от 06.07.2021 г.:

Перед Экспертом были поставлены следующие вопросы:

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля

¹Источник информации: <http://rosreestr.ru/>

1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости?

2. В случае есть оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости, определить рыночную стоимость объектов недвижимости согласно таблице:

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
1	Земельный участок площадью 4960 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:623, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 610 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	09.11.2018
2	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:627, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	09.11.2018
3	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:628, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 840 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	09.11.2018
4	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:629, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 880 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	09.11.2018
5	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:630, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 920 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	09.11.2018
6	Земельный участок площадью 2260 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:633, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 930 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	09.11.2018
7	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:634, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	09.11.2018
8	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:635, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 860 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	09.11.2018
9	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:636, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 820 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	09.11.2018
10	Земельный участок площадью 1400 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:639, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 720 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	09.11.2018
11	Земельный участок площадью 2500 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:631, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами	09.11.2018

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
39	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0000000:142967, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 650 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018
40	Земельный участок площадью 2360 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:625, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	01.01.2018
41	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:914, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 740 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018

Источники информации, использованные экспертом при производстве повторной судебной экспертизы

Исследование и формирование выводов Экспертом произведено на основании предъявленных документов, с учетом следующих нормативных актов, регламентирующих организацию производства судебных экспертиз и оценку собственности:

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации №95-ФЗ от 24 июля 2002 г. (в редакции, действительной на дату проведения экспертизы).
2. Кодекс административного судопроизводства (КАС РФ) от 08.03.2015г. №21-ФЗ (в редакции, действительной на дату проведения экспертизы).
3. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действительной на дату проведения экспертизы).
4. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действительной на дату проведения экспертизы).
5. Федеральные стандарты оценки №1, 2, 3 (Утверждены Приказами Минэкономразвития от 20.05.2015 г.), Федеральный стандарт оценки № 7 (Утвержден Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г.).

При производстве экспертизы использовались следующие материалы и литература:

1. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие/С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.
2. Оценка недвижимости. – 11-е изд./ Пер. с англ. Под общей ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. –М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944с.: ил. - Сер. Энциклопедия оценки.
3. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. «Финансы и статистика», 2007 г.-560 с.: ил.
4. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010.-752 с.
5. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В.: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
6. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук проф. М.А. Федотовой. – 3 изд., стер. - М.: КНОРУС, 2009. – 344 с.

7. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн. 2: учеб. пособие/ О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева (идр.); под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Маркет ДС, 2009.-728с. (Университетская серия).

8. Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы: учеб. пособие/ Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. Кн. 1. – М.: Маркет ДС, 2008.-256с. (Университетская серия).

9. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. 463 с.

10. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017 г.

11. Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018 г.

12. Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича (Москва, 2017).

13. Справочник расчётных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича (Москва, 2018).

14. Сборник рыночных корректировок – 2017 (СРК - 2017) под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича (Москва, 2017).

15. Сборник рыночных корректировок – 2018 (СРК - 2018) под ред. канд.техн.наук Е.Е.Яскевича (Москва, 2018).

16. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 03.12.2018г.², подготовленный AVN-group.

17. Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»: <https://statielt.ru/>;

18. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства повторной судебной экспертизы

Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства повторной судебной экспертизы (см. материалы дела №3а-543/2020):

- Определение Московского областного суда от 06.07.2021 г.;
- Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (в материалах дела и в составе отчета об оценке);
- Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в материалах дела и в составе отчета об оценке);
- Отчет №14/11 от 30.11.2020г. об оценке рыночной стоимости земельных участков из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием «под дачное строительство» в количестве 41 шт., расположенных в Московской области, Истринском районе, с/пос. Павло-Слободское, дер. Лобаново, выполненный ООО «ОЗФ ГРУПП»;
- Заключение эксперта №48/21 от 08.06.2021г. по административному делу № 3а-543/2020, выполненное ООО «СБС».

² Приведенные данные актуальны на дату после даты оценки (2018 год), однако необходимо отметить, что они получены путем сбора экспертных мнений, а не рыночных данных. Иными словами, аналогичные данные могли бы быть получены на дату оценки при проведении экспертного опроса ранее с условием, что состав экспертов, принявших участие в опросе, был бы тот же, поскольку за такой небольшой период времени на рынке не произошло каких-либо событий, способных привести к резкому изменению соотношения цен земель из сегмента рынка под индустриальную застройку, расположенных на землях населенных пунктах и землях промышленности.

3. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Определением Московского областного суда от 06.07.2021 г. по делу №3а-543/2020 перед Экспертом были поставлены следующие вопросы:

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости?
2. В случае есть оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости, определить рыночную стоимость объектов недвижимости согласно таблице:

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
1	Земельный участок площадью 4960 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:623, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 610 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	09.11.2018
2	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:627, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	09.11.2018
3	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:628, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 840 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	09.11.2018
4	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:629, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 880 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	09.11.2018
5	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:630, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 920 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	09.11.2018
6	Земельный участок площадью 2260 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:633, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 930 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	09.11.2018
7	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:634, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 900 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	09.11.2018
8	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:635, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 860 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	09.11.2018
9	Земельный участок площадью 2200 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:636, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 820 м от ориентира по	09.11.2018

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
	расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	
38	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:648, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 850 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	09.11.2018
39	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0000000:142967, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 650 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018
40	Земельный участок площадью 2360 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:625, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	01.01.2018
41	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:914, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 740 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018

Для проведения повторной судебной экспертизы с целью установления соответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», по состоянию на 01.01.2018г. и 09.11.2018г., эксперт провел исследование, включающее в себя анализ методологии определения рыночной стоимости недвижимости, обзор рынка нежилой недвижимости и расчёт рыночной стоимости исследуемого объекта.

2.1. Исследование соответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и наличия иных нарушений, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости

В соответствии с Определением Московского областного суда от 06.07.2021 г. по делу №3а-543/2020 Эксперт провел исследование с целью установления соответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и наличия иных нарушений, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости.

В результате данного исследования Эксперт выявил следующие несоответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности,

предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и наличия иных нарушений, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости:

1. На стр. 96 отчета оценщик идентифицирует земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:623, 50:08:0050209:665 и 50:08:0050209:914 как дороги. Руководствуясь данным фактом, на стр. 169, 244, 246, 260, 335 и 337 отчета вносит к указанным участкам корректировки на конфигурацию и рельеф в размере -21% и -27%, а на стр. 170, 245, 247, 260, 336 и 338 отчета – корректировки на возможное использование в размере -80% и -84%. Однако введение двух корректировок в данном случае приводит к двойному учету одного ценообразующего фактора, поскольку использование участка в качестве дороги является следствием его конфигурации. Кроме того, конфигурация дороги в общем случае характеризуется узкой вытянутой формой, что не позволяет применить к ней корректировку на конфигурацию и рельеф по аналогии со стандартными участками под дачное строительство. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.
2. На стр. 79-85 отчета в таблице 9 оценщик указывает наличие обременений некоторых земельных участков в соответствии с данными выписок из ЕГРН, среди которых 50.00.2.460 Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нахабино-Слобода" и 50.08.2.4 Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ "Дедовск-Слобода". В том числе на основании данной информации на стр. 90-94 отчета оценщик делает вывод, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 могут быть использованы под размещение объектов в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

Однако оценщик не анализирует реальное расположение охранных зон 50.00.2.460 и 50.08.2.4. Согласно данным Публичной кадастровой карты данные зоны проходят в 200 м от ближайшего земельного участка из земельного массива, представляющего Объект оценки, при этом земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 находятся на дальнем конце земельного массива от охранных зон 50.00.2.460 и 50.08.2.4 и от ближайшего из них участка до охранной зоны проходит расстояние не менее 600 м.





В выписках из ЕГРН указано, что указанные участки обременены охранными зонами 50.00.2.460 и 50.08.2.4 в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"³. Указанное Постановление не предусматривает устройство охранных зон более 55 м (а для 50.00.2.460 и 50.08.2.4, имеющих напряжение 110 кВ – 20 м), в то же время расстояние до земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658,

³ Источник информации: <https://base.garant.ru/1216555/>

50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 составляет 600 м и более.

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55;

В соответствии с Постановлением⁴:

8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

⁴ Источник информации: <https://base.garant.ru/12165555/>

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

- а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоевов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при наводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах

территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Данное требование по сути сводится к необходимости согласования некоторых действий путем получения разрешения. В законодательстве отсутствует прямой запрет на размещение соответствующих разрешенному использованию объекта оценки улучшений, таким образом, охранные зоны 50.00.2.460 и 50.08.2.4 не вносят каких-либо ограничений в использование земельных участков. Необходимо отметить, что указанные ЛЭП удалены от участков на 600 м и более, причем между ними расположен лесной массив, таким образом, сам факт существования данных ЛЭП не способен повлиять на решение потенциального покупателя о покупке земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662.

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что корректировки на вид использования, описание которых представлено на стр. 132-133 отчета, в размере -34% и -36% введены для земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 некорректно. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, и содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

3. На стр. 90-94 отчета в таблице 10 оценщик указывает, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 имеют нестандартную конфигурацию, располагаются на въезде / между въездом, на окраине поселка. В том числе на основании данной информации на стр. 90-94 отчета оценщик делает вывод, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 могут быть использованы под размещение объектов в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

В то же время согласно фотографиям, представленным в отчете, у поселка не существует въездной группы, а на стр. 73 указано, что данный массив представляет собой единую незастроенную территорию.

Указанные участки, хоть и имеют неправильную (непрямоугольную) форму, однако их форма никоим образом не препятствует их застройке и использованию по прямому назначению. Их ширина в любом случае позволяет разместить на указанных участках жилые и садовые дома. Для наглядности ниже приведены скриншоты с Публичной кадастровой карты, демонстрирующие метраж нескольких узких мест в составе указанных земельных участков.

← → 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.82897835959145.37.105560932163845/12/@5w3tqyqj7ext=50%3A00%3A0050209%3A657&type=1&opened=50%3A0%3A50209%3A657

Участки 50:08:0050209:657

Земельный участок 50:08:0050209:657
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35
 Под дачное строительство
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050209:657
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35
Площадь участка:	2 715 кв. м
Статус:	Угнетенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
По документам:	Под дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 856 911,35 руб.
Дата отчисления:	09.11.2018
Дата ликвидации:	-
Дата внесения сведений:	02.04.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

Расстояние: 14м X

← → 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.82897835959145.37.105560932163845/12/@5w3tqyqj7ext=50%3A00%3A0050209%3A657&type=1&opened=50%3A0%3A50209%3A657

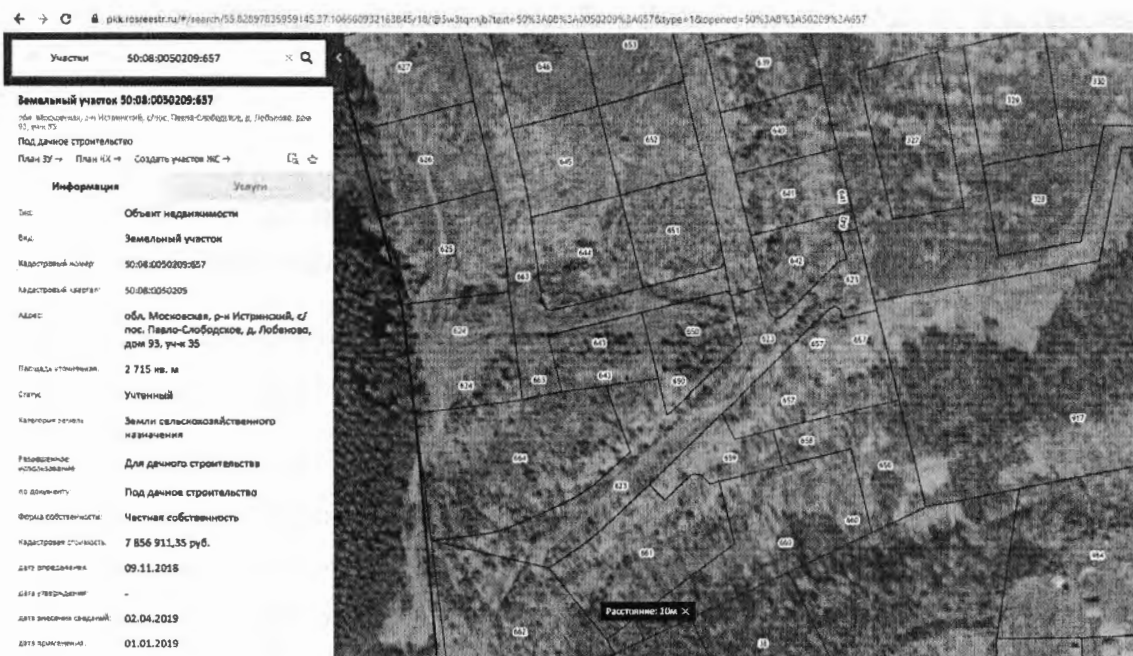
Участки 50:08:0050209:657

Земельный участок 50:08:0050209:657
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35
 Под дачное строительство
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050209:657
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35
Площадь участка:	2 715 кв. м
Статус:	Угнетенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
По документам:	Под дачное строительство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 856 911,35 руб.
Дата зачисления:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	02.04.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

Расстояние: 17м X



На основании вышесказанного можно сделать вывод, что корректировки на конфигурацию и рельеф, описание которых представлено на стр. 155-164 отчета, в размере -16% и -17% введены для земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 некорректно. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, и содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

4. На стр. 138 отчета оценщик указывает, что к аналогу №1 требуется подведение электричества и водоснабжения, однако в скриншоте данного предложения, представленного на стр. 396 отчета, указано, что есть 15 квт электричества и летний водопровод. Данная ошибка привела к определению некорректных значений корректировок на коммуникации к данному аналогу. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.
5. На стр. 138 отчета оценщик указывает, что аналогу №1 не требуется очистка от деревьев, однако в скриншоте с Публичной кадастровой карты, представленном на стр. 396 отчета, видно, что почти половина данного участка занята деревьями. Данная ошибка привела к определению некорректных значений корректировок на конфигурацию и рельеф к данному аналогу.

На фотографиях аналога №2 со стр. 141 отчета, представленных на стр. 402 отчета отчетливо видно, что на участке расположен лес. Аналогично у всех остальных аналогов оценщик также указывает, что им не требуется очистка от деревьев, внося к ним понижающую корректировку по данному фактору, однако в скриншотах объявлений, представленных в отчете, данная информация отсутствует.

Необходимо также отметить, что в источнике информации, использованном для определения корректировки на очистку от деревьев вообще отсутствует указание на то, что данная корректировка применима для такого случая.

Группа	Характеристика формы и рельефа участка
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства"; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балка, оврага или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования

Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена, и содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

6. На стр. 141 отчета оценщик указывает, что к аналогу №2 подведено только электричество, однако в скриншоте данного предложения, представленного на стр. 401 отчета, указано, что есть все действующие коммуникации. Данная ошибка привела к определению некорректных значений корректировок на коммуникации к данному аналогу. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.
7. На стр. 141 отчета оценщик указывает, что площадь аналога №2 составляет 2 002 кв.м в соответствии с приведенным на стр. 401 отчета скриншотом с Публичной кадастровой карты, однако оценщик неверно идентифицировал данный земельный участок – согласно данным скриншота объявления, представленного на стр. 401 отчета, площадь земельного участка составляет 1 996 кв.м и его кадастровый номер согласно приведенной в объявлении схеме - 50:08:0040427:397.

Участки 55.909171 37.103323

← Вернуться к списку

Земельный участок 50:08:0040427:397
 обл. Московская, р-н Истринский, гг. Снегири, д. Надерожкино
 Под данное строительство

План 3У → План 3К → Сформировать участок ИС →

Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:08:0040427:397
кадастровый квартал	50:08:0040427
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, гг. Снегири, д. Надерожкино
Площадь участка	1 996 кв. м
Статус	Участковый
назначение земли	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документам	Под дачное строительство
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	6 462 209,68 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

Данная ошибка привела к определению некорректного значения удельной стоимости данного аналога. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: содержание отчета об оценке

вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

- Для определения величин корректировок на размещение внутрипоселковой дороги и размещение объектов в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами на стр. 132 отчета оценщик использует данные «Статриэлт». Приведенные там коэффициенты не имеют ничего общего ни с внутрипоселковыми дорогами, ни с инфраструктурой поселков, кроме того, оценщик в своих расчетах исходит из того, что коэффициент для земель под дачное строительство составляет 1,00, однако согласно приведенной в указанном источнике информации данный коэффициент составляет 0,29 на 01.01.2018г. и 0,33 на 01.10.2018г.

→ statirelt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/1347-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2018 года

	0,29	0,27	0,49
Размещение жилых помещений различного вида и обеспечения проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением личной или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, карательные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7	0,29	0,27	0,49
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, багчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	0,32	0,62	0,46
Размещение дачных домов; выращивание плодовых, ягодных, овощных, багчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	0,21	0,37	0,29

→ statirelt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1607-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2018-goda

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.10.2018 года

	0,27	0,69	0,47
Размещение жилых помещений различного вида и обеспечения проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением личной или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, карательные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7	0,29	0,27	0,49
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, багчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	0,27	0,69	0,47
Размещение дачных домов; выращивание плодовых, ягодных, овощных, багчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	0,17	0,50	0,33

Данные ошибки привели к определению некорректных значений корректировок на вид использования. Таким образом, нарушены требования п.5 ФСО №3: содержание отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов.

На основании вышеизложенного, эксперт заключил, что оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости №14/11 от 30.11.2020г. допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости.

2.2. Установление рыночной стоимости 41 земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, по состоянию на 01.01.2018 г. и 09.11.2018г.

В соответствии с Определением Московского областного суда от 06.07.2021 г. по делу №3а-543/2020 в случае несоответствия Отчета №14/11 от 30.11.2020г., подготовленного ООО «ОЗФ ГРУПП», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и наличия иных нарушений, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, Эксперту надлежит установить рыночную стоимость 41 земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, по состоянию на 01.01.2018 г. и 09.11.2018г.

Эксперт провел исследование, включающее в себя анализ методологии определения рыночной стоимости, обзор рынка земельных участков и расчёт рыночной стоимости исследуемого объекта.

2.2.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- При проведении экспертизы предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
- Определенная Экспертом величина стоимости Объекта исследования действительна только на дату оценки. Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта исследования.
- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в правоудостоверяющих документах или справочной информации (см. материалы дела №3а-543/2020), Эксперт не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Заключение эксперта содержит профессиональное мнение Эксперта относительно стоимости объекта исследования только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта исследования.
- Эксперт считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Эксперт не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта исследования.
- Все расчеты производятся Экспертом в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Заключении, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в Заключении.
- Рыночная стоимость, указанная в заключении Эксперта, не зависит от расходов продавца или покупателя на совершение сделки, государственных пошлин и других расходов, связанных с реализацией объекта сделки.
- Дата составления заключения существенно отличается от даты оценки. За это время были изменения как в анализируемом сегменте рынка, так и в нормативном регулировании оценочной деятельности. Все изменения после даты оценки принимались во внимание Экспертом (прежде

всего с точки зрения возможности использования заключения в связи с целью оценки), но непосредственно не учитывались при определении стоимости Объекта исследования.

- Информация, используемая после даты оценки, носит вспомогательный характер и никак не влияет на стоимость, определенную в Заключении.
- Рыночная стоимость Объекта исследования для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования объекта исследования.

2.2.2. Описание Объекта исследования

Эксперт провел анализ достаточности и достоверности информации, представленной для проведения оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта исследования, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта исследования.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших Экспертом при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта исследования, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для оценки рыночной стоимости Объекта исследования были предоставлены следующие документы по делу №3а-543/2020:

- Определение Московского областного суда от 06.07.2021 г.;
- Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (в материалах дела и в составе отчета об оценке);
- Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в материалах дела и в составе отчета об оценке);
- Отчет №14/11 от 30.11.2020г. об оценке рыночной стоимости земельных участков из категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием «под дачное строительство» в количестве 41 шт., расположенных в Московской области, Истринском районе, с/пос. Павло-Слободское, дер. Лобаново, выполненный ООО «ОЗФ ГРУПП»;
- Заключение эксперта №48/21 от 08.06.2021г. по административному делу № 3а-543/2020, выполненное ООО «СБС».

Эксперт проанализировал представленные документы по делу №3а-543/2020 на достаточность и достоверность информации.

1. По делу №3а-543/2020 была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки Объекта исследования.
2. Все документы относятся к Объекту исследования.
3. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта исследования, установления его количественных характеристик.
4. Использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки.

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

Таким образом, Эксперт признает возможным проведение оценки на основании предоставленных сведений.

В соответствии с определением Московского областного суда Объектом исследования являются 41 земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93.

Описание объектов исследования приведено в нижеследующих таблицах.

Таблица 1 Описание Объектов исследования (общие характеристики)

Наименование	Показатель	Источник информации
Местоположение	Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Кадастровый квартал	50:08:0050209	
Наличие водоема и леса	в пешей доступности лес и водоем	https://yandex.ru/maps/
Направление	Волоколамское ш.	https://www.online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html
Удаленность от МКАД, км	22	
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости https://pkk.rosreestr.ru/#
Разрешенное использование	Под дачное строительство	
Имущественные права	собственность	
Правообладатель	ООО "ИНВЕЯ" (ИНН: 5038104720, ОГРН: 1145038001800, Дата присвоения ОГРН: 11.04.2014)	
Ограничения (обременения) имущественных прав	запрещение регистрации / не зарегистрировано	
Права, учитываемые при оценке объекта исследования	Учитывается право собственности, ограничения (обременения) прав не учитываются	-
Балансовая стоимость, руб.	19 105,00	-
Физический износ	-	Неприменимо для земельных участков
Наличие коммуникаций ⁵	отсутствуют	Материалы дела №3а-543/2020
Текущее использование	Не застроены	https://yandex.ru/maps/
Физические свойства	земельные участки преимущественно правильной формы	https://pkk.rosreestr.ru/#
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта исследования, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта исследования	отсутствуют	-
Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту исследования, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют	-

Ниже представлены индивидуальные характеристики земельных участков, определенные по данным представленных в материалах дела документах. Эксперт самостоятельно сделал вывод о конфигурации, форме и рельефу земельных участков, проанализировав представленные в материалах дела документы и данные Публичной кадастровой карты, распределив все земельные участки на категории: «вполне пригодные» и «дороги». Также Эксперт определил ЗОУИТ, проанализировав данные Публичной кадастровой карты, Геопортала Подмоскovie и выписок из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Подобное распределение необходимо для дальнейших расчетов, что описано в соответствующем разделе.

⁵ Поскольку в рамках настоящего заключения определяется стоимость земельного участка для целей налогообложения, необходимо определить данную стоимость без учета расположенных на земельном участке улучшений, к коим относится наличие коммуникаций. Ввиду вышесказанного в расчетах характеристика наличия коммуникаций была определена как «отсутствуют».

Таблица 2 Описание объектов исследования (индивидуальные характеристики)

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Площадь, сот.	Кадастровая стоимость на дату оценки	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Конфигурация, форма и рельеф	ЗОУИТ
1	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	50:08:0050209:623	4 960,00	49,60	16 945 740,80	3 416,48	09.11.2018	дороги	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 2%
2	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	50:08:0050209:627	2 300,00	23,00	8 925 357,00	3 880,59	09.11.2018	вполне пригодный	-
3	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	50:08:0050209:628	2 300,00	23,00	8 915 996,00	3 876,52	09.11.2018	вполне пригодный	-
4	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	50:08:0050209:629	2 300,00	23,00	8 906 658,00	3 872,46	09.11.2018	вполне пригодный	-
5	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	50:08:0050209:630	2 300,00	23,00	8 897 343,00	3 868,41	09.11.2018	вполне пригодный	-
6	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	50:08:0050209:633	2 260,00	22,60	8 770 133,40	3 880,59	09.11.2018	вполне пригодный	-
7	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	50:08:0050209:634	2 200,00	22,00	8 564 248,00	3 892,84	09.11.2018	вполне пригодный	-
8	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	50:08:0050209:635	2 200,00	22,00	8 573 268,00	3 896,94	09.11.2018	вполне пригодный	-
9	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	50:08:0050209:636	2 200,00	22,00	8 582 310,00	3 901,05	09.11.2018	вполне пригодный	-
10	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	50:08:0050209:639	1 400,00	14,00	5 475 890,00	3 911,35	09.11.2018	вполне пригодный	-
11	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 9	50:08:0050209:631	2 500,00	25,00	9 665 950,00	3 866,38	09.11.2018	вполне пригодный	-
12	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 10	50:08:0050209:632	2 490,00	24,90	9 642 425,40	3 872,46	09.11.2018	вполне пригодный	-
13	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 15	50:08:0050209:637	1 700,00	17,00	6 638 772,00	3 905,16	09.11.2018	вполне пригодный	-
14	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 16	50:08:0050209:638	1 700,00	17,00	6 645 793,00	3 909,29	09.11.2018	вполне пригодный	-
15	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 18	50:08:0050209:640	1 400,00	14,00	5 481 686,00	3 915,49	09.11.2018	вполне пригодный	-
16	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 19	50:08:0050209:641	1 400,00	14,00	5 484 584,00	3 917,56	09.11.2018	вполне пригодный	-
17	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 21	50:08:0050209:643	1 300,00	13,00	5 076 708,00	3 905,16	09.11.2018	вполне пригодный	-
18	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 22	50:08:0050209:644	1 960,00	19,60	7 646 058,00	3 901,05	09.11.2018	вполне пригодный	-
19	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 27	50:08:0050209:649	1 635,00	16,35	6 341 429,25	3 878,55	09.11.2018	вполне пригодный	-
20	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 28	50:08:0050209:650	1 540,00	15,40	6 023 479,00	3 911,35	09.11.2018	вполне пригодный	-
21	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 29	50:08:0050209:651	1 750,00	17,50	6 837 652,50	3 907,23	09.11.2018	вполне пригодный	-
22	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 30	50:08:0050209:652	1 700,00	17,00	6 635 287,00	3 903,11	09.11.2018	вполне пригодный	-

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Площадь, сот.	Кадастровая стоимость на дату оценки	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Конфигурация, форма и рельеф	ЗОНИТ
23	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 31	50:08:0050209:653	1 700,00	17,00	6 628 283,00	3 898,99	09.11.2018	вполне пригодный	-
24	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 32	50:08:0050209:654	1 700,00	17,00	6 621 313,00	3 894,89	09.11.2018	вполне пригодный	-
25	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 33	50:08:0050209:655	1 700,00	17,00	6 614 343,00	3 890,79	09.11.2018	вполне пригодный	-
26	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 34	50:08:0050209:656	1 615,00	16,15	6 277 020,50	3 886,70	09.11.2018	вполне пригодный	-
27	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35	50:08:0050209:657	2 715,00	27,15	7 856 911,35	2 893,89	09.11.2018	вполне пригодный	Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 9,3%
28	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 36	50:08:0050209:658	2 030,00	20,30	7 591 753,40	3 739,78	09.11.2018	вполне пригодный	Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 0,4%
29	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 37	50:08:0050209:659	1 065,00	10,65	3 003 981,60	2 820,64	09.11.2018	вполне пригодный	Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 7,3%
30	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 38	50:08:0050209:660	3 950,00	39,50	15 079 243,50	3 817,53	09.11.2018	вполне пригодный	Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 3,1%
31	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 39	50:08:0050209:661	3 335,00	33,35	9 581 755,15	2 873,09	09.11.2018	вполне пригодный	Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 9,3%
32	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	50:08:0050209:662	4 375,00	43,75	13 765 718,75	3 146,45	09.11.2018	вполне пригодный	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 38,8% Охранная зона линий и сооружений связи и радиодиффракции 6,7%
33	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	50:08:0050209:665	4 970,00	49,70	19 193 792,10	3 861,93	09.11.2018	дороги	-
34	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	50:08:0050209:642	1 300,00	13,00	5 095 519,00	3 919,63	09.11.2018	вполне пригодный	-
35	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	50:08:0050209:645	1 730,00	17,30	6 741 706,20	3 896,94	09.11.2018	вполне пригодный	-
36	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	50:08:0050209:646	1 720,00	17,20	6 695 684,80	3 892,84	09.11.2018	вполне пригодный	-
37	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	50:08:0050209:647	1 720,00	17,20	6 685 124,00	3 886,70	09.11.2018	вполне пригодный	-
38	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-	50:08:0050209:648	1 720,00	17,20	6 678 106,40	3 882,62	09.11.2018	вполне пригодный	-

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Площадь, сот.	Кадастровая стоимость на дату оценки	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Конфигурация, форма и рельеф	ЗОУИТ
39	Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26 Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	50:08:0000000:142967	5 000,00	50,00	16 807 500,00	3 361,50	01.01.2018	вполне пригодный	-
40	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	50:08:0050209:625	2 360,00	23,60	9 177 450,00	3 888,75	01.01.2018	вполне пригодный	-
41	Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	50:08:0050209:914	5 000,00	50,00	14 015 800,00	2 803,16	01.01.2018	дороги	-

Объект исследования расположен в д. Лобаново Истринского района Московской области.

Московская область⁶ - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области.

Истринский район⁷ - административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Истра с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразована в город областного подчинения Истра с административной территорией.

Административный центр — город Истра.

Площадь территории района составляет 126 897 га. Городской округ граничит с городскими округами Красногорск, Клин, Рузским, Восход, а также Солнечногорским, Волоколамским и Одинцовским муниципальными районами Московской области.

Основная река — Истра.

6

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

7

Источник информации:
https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD



В районе насчитывается 20 крупных промышленных, 16 сельскохозяйственных, 9 строительных предприятий и около 1000 предприятий малого бизнеса.

На востоке района, вблизи села Павловская Слобода расположен завод «Изолятор». Развивается, также, крупная промышленная площадка, на которой построены или находятся в процессе строительства ряд промышленных предприятий, принадлежащих иностранным (кондитерская фабрика Perfetti Van Melle, сыроварня President, машиностроительные заводы Danfoss и Grundfos, Производство гофрокартона и гофроупаковки Истринский филиал ОАО «Архбум») и российским инвесторам.

Через район проходят железная дорога (Рижское направление), окружная железная дорога, а также Волоколамское шоссе, автомагистраль М9 «Балтия» (Москва—Рига), «Малое московское кольцо» А107 и «Большое московское кольцо» А108.

Сельское поселение Павло-Слободское⁸ — упразднённое муниципальное образование (сельское поселение) в Истринском муниципальном районе Московской области.

Административный центр — село Павловская Слобода.

Расположено в восточной части района. Граничит с сельскими поселениями Обушковским и Ивановским, городскими поселениями Снегири и Дедовск, а также городским поселением Нахабино и сельским поселением Ильинским Красногорского района. Площадь территории сельского поселения — 59,06 км².

В деревне Лешково расположена фабрика по производству кондитерских изделий компании «Перфетти Ван Мелле».

Лобаново⁹ - деревня в Истринском районе Московской области. Входит в состав Павло-Слободского сельского поселения. Население — 153 чел., в деревне 3 улицы. С Истрой Лобаново связано автобусным сообщением (автобус № 20).

8

Источник

информации:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9F%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%BE-%D0%A1%D0%BB%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5

9

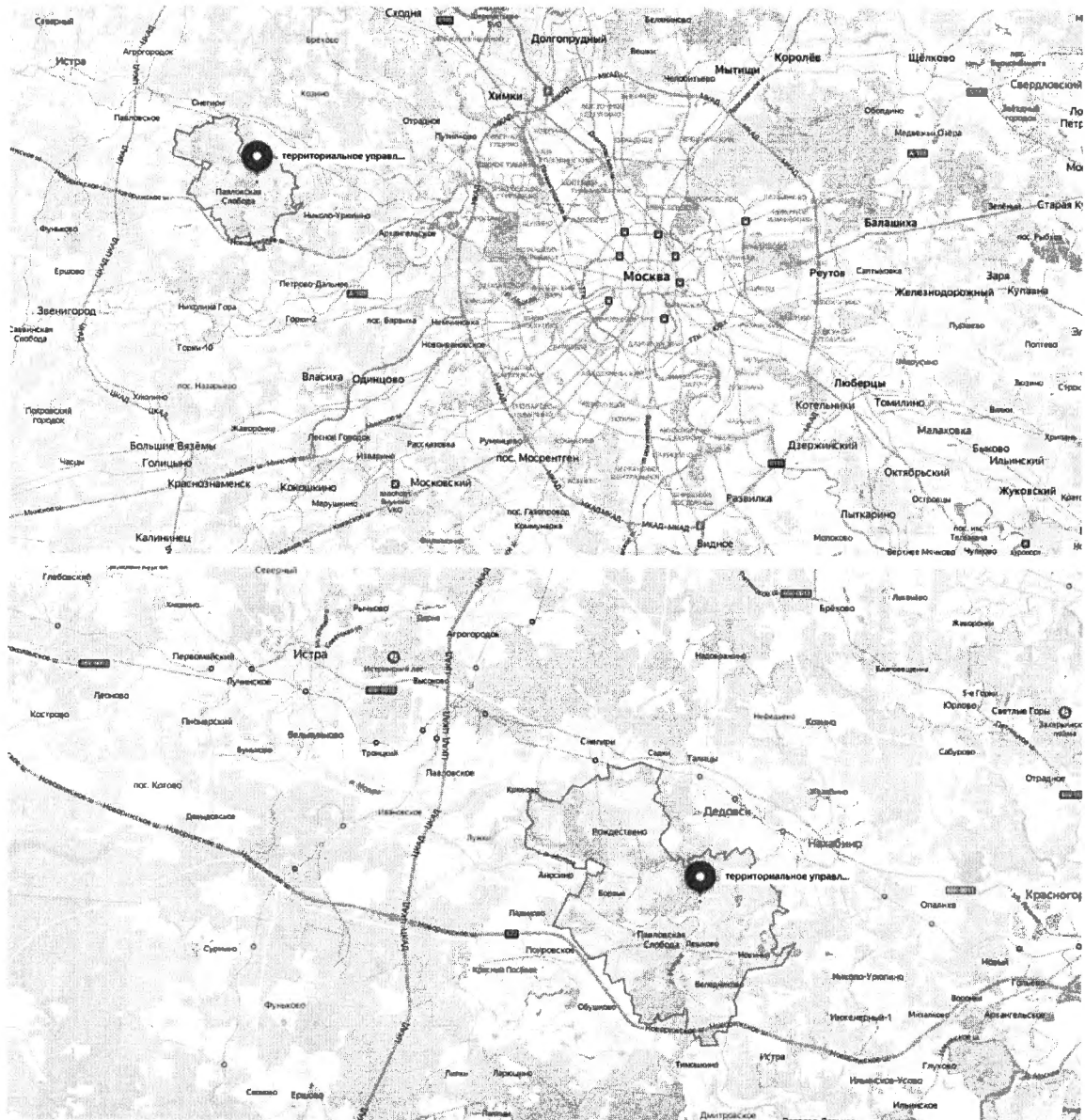
Источник

информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%98%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0))

Находится примерно в 18 км на юго-восток от Истры, на левом берегу реки Истры, на региональном шоссе Московское малое кольцо — Павловская Слобода — Нахабино, высота над уровнем моря 180 м. Ближайшие населённые пункты: на противоположном берегу реки — село Павловская Слобода, в 1 км на юг Лешково и в 2 км на запад — Зеленково.

Описание местонахождения Объекта исследования¹⁰



¹⁰ Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>



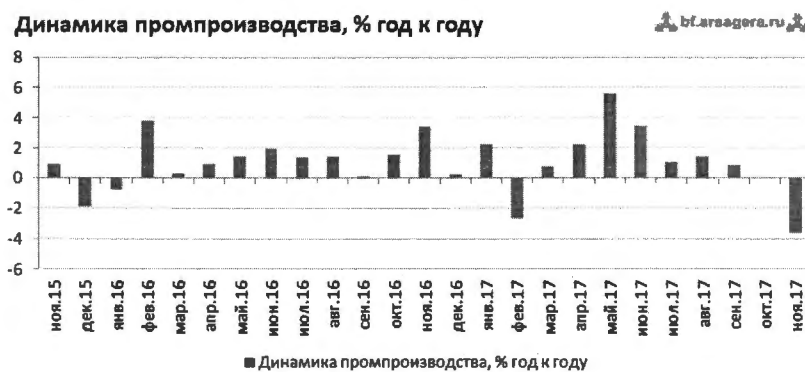
2.2.3. Анализ рынка Объекта исследования

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта исследования на рынок объекта исследования, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Макроэкономический обзор – данные за декабрь 2017 года¹¹

В первую очередь следует отметить, что по оценке Минэкономразвития ВВП в ноябре 2017 года снизился на 0,3% (здесь и далее: г/г) после роста на 1% по итогам октября. Министерство не опубликовало оценку динамики ВВП по итогам января-ноября завершившегося года, однако оно предоставило свою оценку годовой динамики ВВП за 2017 год исходя из месячных данных Росстата. По этой информации рост ВВП в 2017 году должен находиться в диапазоне 1,4-1,8%.

Основной отрицательный вклад в ВВП в ноябре внесла динамика промышленного производства. По данным Росстата, в ноябре 2017 года промпроизводство резко снизилось (-3,6% к соответствующему периоду предыдущего года) после нулевой динамики по итогам октября. При этом с исключением сезонности в ноябре 2017 года промышленное производство сократилось на 1,4% (месяц к месяцу). По итогам января-ноября 2017 года промпроизводство увеличилось на 1,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.



¹¹ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_dekabr/

Помимо этого, в конце прошедшего года Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам десяти месяцев 2017 года. Он составил 8,5 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 8,9 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам января-октября 2017 года сократилась на 5,3%.

Показатель	bf.arsagera.ru	Справочно:	
		Январь-октябрь 2017 г.	Январь-октябрь 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+8 471,7	+8 099,6
Доля убыточных предприятий		28,8%	28,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года до 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-октябре 2017 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2017 г. / Январь-октябрь 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+246,8	-15,9%
Добыча полезных ископаемых	+2 124,3	+20,6%
Обрабатывающие производства	+2 457,1	-5,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+481,3	+2,5%
в т.ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+481,3	+2,5%
Водоснабжение	+18,0	+48,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 186,4	-17,9%
Строительство	+46,8	-57,2%
Транспорт и хранение	+906,6	-0,4%
Информация и связь	+309,6	+4,5%

По итогам десяти месяцев текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Сохраняется разнонаправленная динамика финансового результата по различным видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство» (-15,9%), «Обрабатывающие производства» (-5,2%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (где падение за десять месяцев замедлилось до 17,9% после снижения на 22,3% по итогам января-сентября), а также «Строительство» (-57,2% после снижения на 66,4% за январь-сентябрь). В то же время сальдированный финансовый результат в сегменте «Добыча полезных ископаемых» продолжил существенный рост (+20,6%), в сегменте «Водоснабжение» - рост замедлился до 48,8% с 72,3% за 9 месяцев. Кроме этого, динамика сальдированного финансового результата в сегменте «Информация и связь» вернулась в положительную область (+4,5% по итогам января-октября).

Банковский сектор после 18 млрд руб. прибыли в октябре увеличил ее до 177 млрд руб. за ноябрь. По итогам января-ноября 2017 года прибыль кредитных организаций составила 870 млрд руб. (+10,4% в годовом выражении, при этом из этой суммы прибыль Сбербанк – 624 млрд руб.) после 693 млрд руб. по итогам десяти месяцев. За январь-ноябрь 2016 г. прибыль сектора составила 788 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить ускорение роста активов с 0,6% по итогам октября до 1,3% в ноябре (до 84 трлн руб.). Совокупный объем кредитов экономике увеличился на 0,7%. В то же время объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 0,3%. При этом объем кредитов физическим лицам вырос на 1,7%. По состоянию на 1 декабря текущего года совокупный объем кредитов экономике составил 42,2 трлн руб., в том числе кредиты нефинансовым организациям – 30,2 трлн руб., и кредиты физическим лицам – 12 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в декабре недельный рост цен держался на уровне 0,1%. За весь декабрь цены увеличились на 0,4%. В целом за 2017 год инфляция составила 2,5%, что оказалось минимальным значением за всю новейшую историю страны. Такой аномально низкий темп роста цен был обусловлен рядом факторов, среди которых стабильный курс рубля, стагнация потребительского спроса, связанная со снижением реальных располагаемых доходов населения, высокий объем предложения на рынке сельскохозяйственной продукции на фоне рекордного урожая, а также проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банком России.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	2016	2017
Сентябрь	0,2%	-0,1%
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%
Декабрь	0,4%	0,4%

Как уже было отмечено выше, одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В декабре 2017 года среднее значение курса доллара снизилось до 58,6 руб. с 58,9 руб. в ноябре на фоне роста цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2016-2017 гг.

bf.arsagera.ru

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'17	59,5	58,7	59,6
Сентябрь'17	58,7	58,0	57,7
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам десяти месяцев 2017 года составил 282 млрд долл. (+25,9% к январю-октябрю 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 191,9 млрд долл. (+24,1% к январю-октябрю 2016 г.). В октябре положительное сальдо торгового баланса составило 9,8 млрд долл., увеличившись к аналогичному периоду предыдущего года на 48,9%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по октябрь 2017 года составило 80,4 млрд долл. (+28%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт продолжил свой рост, обновив максимум 2017 года, наблюдаемый в марте, и достигнув 31,4 млрд долл., в то время как импорт увеличился до 21,6 млрд долл. Ускорение темпов роста импорта при сохранении темпа роста экспорта на уровне предыдущего месяца способствовало сокращению внешнеторгового сальдо до 9,8 млрд долл. с 10,2 млрд долл. в сентябре, однако это не оказало существенного давления на курс национальной валюты.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2017 г.

Показатель	Млрд долл.		Январь-октябрь 2017 / Январь-октябрь 2016, %
	США		
Экспорт, в т. ч.	282,0		+25,9
Топливо-энергетические товары	172,9		+29,8
Металлы и изделия из них, в т. ч.	29,4		+27,3
черные металлы	17,6		+34,5
цветные металлы	10,8		+17,9
Машины, оборудование и транспортные средства	20,2		+18,0
Продукция химической промышленности, в т. ч.	19,3		+13,6
калийные удобрения	1,6		+1,7
азотные удобрения	1,9		+4,2
Продовольственные товары и с/х сырье	16,1		+19,2
Импорт, в т. ч.	191,9		+24,1
Машины, оборудование, транспортные средства	87,7		+27,0
Продовольственные товары и с/х сырье	23,1		+16,7
Продукция химической промышленности	32,8		+19,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-октябре 2017 года выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали черные металлы (+34,5%). При этом рост экспорта металлов и изделий из них составил 27,3%. Экспорт топливно-энергетических товаров вырос на 29,8%. Наиболее скромный рост показал вывоз калийных удобрений (+1,7%), вывоз же азотных удобрений увеличился на 4,2%. При этом экспорт продукции химической промышленности увеличился на 13,6%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз машин, оборудования и транспортных средств вырос на 27%; продукции химической промышленности – увеличился на 19,1%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 16,7%.

Показатель	Январь-ноябрь		Изменение
	2016	2017	
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,9	35,6	+78,9%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	8,2	28,0	в 3,4 раза
	1.12.16	1.12.17	
Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд долл.	385,3	431,6	+12,0%
	1.10.16	1.10.17	
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,3	536,7	+3,1%

Выводы:

ВВП в ноябре 2017 года снизился на 0,3% на фоне снижения в промышленности после увеличения на 1% по итогам октября;

Промпроизводство в ноябре 2017 года в годовом выражении снизилось на 3,6% после нулевой динамики месяцем ранее;

Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2017 года составил 8,5 трлн руб. по сравнению с 8,9 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,4 п.п. до 28,8%;

В банковском секторе в январе-ноябре 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 870 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 624 млрд руб.) по сравнению со 788 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;

Потребительские цены в декабре 2017 года увеличились на 0,4%, при этом рост цен за 2017 год составил рекордно низкие 2,5%;

Среднее значение курса доллара США в декабре снизилось до 58,6 руб. по сравнению с 58,9 руб. в ноябре на фоне роста цен на нефть;

Товарный экспорт по итогам десяти месяцев 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на 25,9% до 282 млрд долл., так же как и товарный импорт (за этот же период рост составил 24,1% до 191,9 млрд долл.);

Положительное сальдо счета текущих операций по итогам января-ноября 2017 года составило 35,6 млрд долл. (выросло в 1,8 раз), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 28 млрд долл. (вырос в 3,4 раза).

Макроэкономический обзор – данные за октябрь 2018 года¹²

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в сентябре (здесь и далее: г/г) составил 1,1% после минимального в этом году августовского темпа роста в 1%. По итогам трех кварталов 2018 года ведомство оценивает рост ВВП в 1,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в сентябре 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,1% после увеличения на 2,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре 2018 года промпроизводство прибавило 0,2%. По итогам января-сентября 2018 года промышленное производство выросло на 3%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 6,9% после увеличения на 4,5% в августе. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост сменился снижением на 0,1% (в августе: +2,2%). В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск снизился на 0,4% после увеличения на 0,1% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 6% после увеличения в августе на 5,5%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Сентябрь'18	+6,9	-0,1	-0,4	+6,0
Январь-сентябрь'18	+2,9	+3,3	+1,6	+0,0

Таким образом, сектора «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение» поддержали положительную динамику промпроизводства в сентябре.

¹² Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_oktyabr/

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru	Январь- сентябрь 2018	Сентябрь 2018 / Сентябрь 2017	Январь-сентябрь 2018 / Январь-сентябрь 2017
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	324	+5,0%	+7,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	413	+4,9%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	468	+5,3%	+6,1%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+14,8%	+11,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,6	-4,5%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	+1,7%	-1,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	98	+2,9%	-12,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,1	-7,8%	-4,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,5	-5,6%	-6,7%
Цемент, млн тонн	42,9	+2,7%	-0,2%
Бетон товарный, млн м3	22,1	+2,6%	-3,2%
Прокат готовый, млн тонн	46,3	-0,2%	+2,5%
Трубы стальные, млн тонн	9,1	-10,3%	+4,7%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	+7,2%	+15,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109	-17,7%	+1,0%

По итогам трех кварталов 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи угля (+7,4%) и природного газа (+6,1%), при этом добыча нефти начинает ускоряться (+4,9% в сентябре и +1% в январе-сентябре 2018 года после +0,6% за январь-август 2018 года). Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск мясных продуктов по-прежнему увеличивается, при этом в сентябре производство мяса скота выросло на 14,8%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам 9 месяцев до 11,6%. Производство целого ряда стройматериалов продолжает показывать отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции блоки и прочие сборные строительные изделия (-6,7%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в сентябре снизилось, при этом оно замедлило свой рост до 4,7% с 6,8% (по сравнению с динамикой за восемь месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск легковых автомобилей (+15,8%).

Кроме того, во второй половине октября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2018 года. Он составил 8,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 6,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде замедлился до 30,6% после 34,7% по итогам первого полугодия 2018 года.

bf.arsagera.ru	Январь-август 2018 г.	Справочно: Январь-август 2017 г.
Показатель		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 572,0	+5 665,3
Доля убыточных предприятий	30,8%	29,7%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

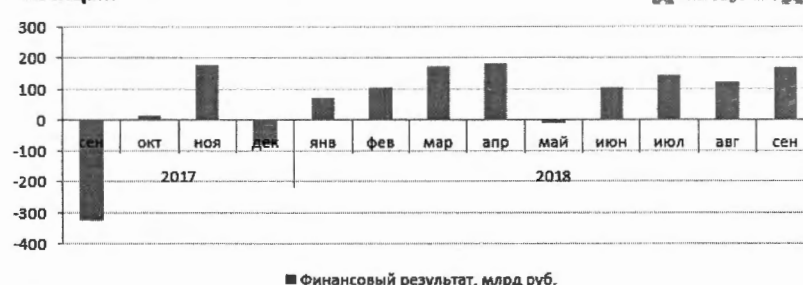
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд	
	руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+187,0	-4,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 121,2	+82,0%
Обрабатывающие производства	+2262,3	+24,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+446,6	+3,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+418,0	+1,5%
Водоснабжение	+22,3	+80,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1169,1	+54,9%
Строительство	+47,7	-38,1%
Транспортировка и хранение	+609,7	-18,5%
Информация и связь	+241,1	-4,4%

По итогам января-августа 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «Добыча полезных ископаемых» (сальдированный результат вырос на 82%), «Водоснабжение» (+80,0%), а также «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+54,9%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «Строительство» (-38,1%).

Банковский сектор увеличил прибыль с 124 млрд руб. в августе до 168 млрд руб. в сентябре. При этом Сбербанк за этот же период заработал 72,1 млрд руб. чистой прибыли. В сентябре прошлого года банковский сектор зафиксировал значительный убыток в 322 млрд руб., связанный с разовым признанием отрицательного финансового результата банковских групп, головные организации которых проходят процедуру финансового оздоровления с использованием средств Фонда консолидации банковского сектора. С начала 2018 года по состоянию на 1 октября российские банки заработали 1,07 трлн руб. по сравнению с 675 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-сентябрь 2018 года составила 612,7 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в сентябре, стоит отметить увеличение объема его активов на 0,4% (до 89,1 трлн руб.). Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 206 млрд руб. (+0,6%). Объем розничного кредитования вырос на 280 млрд руб. (+2%). Таким образом, по состоянию на 1 октября 2018 года совокупный объем кредитов экономике составил 47,1 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в октябре держался на уровне 0,1%, а по итогам месяца цены выросли на 0,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция увеличилась до 3,5% после 3,4% на 1 октября.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.



Месяц	2017	2018
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,2%
Октябрь	0,2%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен - динамика обменного курса рубля. В октябре текущего года среднее значение курса укрепилось до 65,9 руб. с 67,7 руб. за доллар в сентябре. Укреплению курса рубля мог способствовать ряд факторов, среди которых поступления экспортной валютной выручки при отсутствии покупок валюты ЦБ на открытом рынке, а также ослабление санкционной риторики.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7
Октябрь	65,6	65,8	65,9

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой декаде октября Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за девять месяцев 2018 года.

Сальдо счета текущих операций по итогам января-сентября текущего года сложилось положительное, в размере 75,8 млрд долл., увеличившись почти в 4 раза по сравнению со значением за аналогичный период 2017 года. Торговый баланс вырос на 69,5%, с 80,4 до 136,4 млрд долл. на фоне опережающего увеличения стоимостных объемов экспорта над импортом. Товарный экспорт увеличился на 27,5% до 320,1 млрд долл. на фоне более высоких средних цен на сырье. Импорт вырос всего на 7,7% до 183,7 млрд долл. на фоне более слабого курса рубля в I-III кв. 2018 года по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. В то же время отрицательное сальдо баланса услуг в отчетном периоде не изменилось (составило 22,7 млрд долл., так же, как и годом ранее); отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов увеличилось на 0,4 млрд долл. до 30,2 млрд долл., а отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось на 0,6 млрд долл. до 1 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	III кв.		Справочно:	
	2018	I-III кв. 2018 г.	I-III кв. 2017 г.	I-III кв. 2018 / I-III кв. 2017
Счет текущих операций	26,4	75,8	19,7	> в 3,8 раза
Торговый баланс	46,6	136,4	80,4	+69,5%
Экспорт	109,6	320,1	251,0	+27,5%
Импорт	63,0	183,7	170,6	+7,7%
Баланс услуг	-8,6	-22,7	-22,7	-
Баланс оплаты труда	-0,4	-1,0	-1,6	-
Баланс инвестиционных доходов	-9,0	-30,2	-29,8	-

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами заметим, что отрицательное сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне 0,4 млрд долл., на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет (годом ранее отрицательное сальдо счета операций с капиталом также было незначительным и составляло 0,2 млрд долл.). Стоит отметить, что принятие внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в январе-сентябре прошлого года (10,7 млрд долл.), сменилось их погашением, и в отчетном периоде чистое погашение внешних обязательств составило 28 млрд долл. При этом

значительный вклад в погашение внешних обязательств внес банковский сектор: кредитные организации по итогам трех кварталов 2018 года погасили 15,4 млрд долл. долга. Что касается чистого приобретения зарубежных активов, то по итогам девяти месяцев оно выросло на 80% до 16,2 млрд долл. на фоне приобретения активов банками на 5,2 млрд долл. в 3 квартале 2018 года.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель bf.arsagera.ru	Показатель			
	III кв. 2018	I-III кв. 2018 г.	Справочно: I-III кв. 2017 г.	I-III кв. 2018 / I-III кв. 2017
Счет операций с капиталом	0,1	-0,4	-0,1	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-17,6	-28,0	10,7	-
в т. ч. частным сектором	-14,3	-21,1	-11,3	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	3,8	16,2	9,0	+80,0%
в т. ч. частным сектором	4,6	16,2	7,1	> в 2,3 раза
Чистые ошибки и пропуски	-0,2	4,4	4,1	+7,3%
Чистый вывоз капитала частным сектором (банками и предприятиями)	19,2	31,9	13,7	> в 2,3 раза

Чистое приобретение зарубежных активов, приходящееся на частный сектор, по итогам девяти месяцев 2018 года составило 16,2 млрд долл. (банковский сектор продал активов на 0,2 млрд долл., прочие сектора купили активов на 16,4 млрд долл.), в то время как чистое погашение задолженности частного сектора составило 21,1 млрд долл. (банковский сектор погасил внешнюю задолженность на 15,4 млрд долл., а прочие сектора погасили долга на 5,7 млрд долл.). Положительное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 4,4 млрд долл. В результате, по итогам января-сентября 2018 г. чистый отток частного капитала из страны составил 31,9 млрд долл., увеличившись в 2,3 раза по сравнению со значением в аналогичный период прошлого года (13,7 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде сформировали, главным образом, банковский сектор, продолжавший избавляться от внешней задолженности, а также небанковские сектора, нарастившие зарубежные финансовые активы.

Показатель bf.arsagera.ru	Показатель		
	1.10.17	1.10.18	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,514	467,115	-11,8%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,766	459,163	+8,1%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2018 года снизился за год на 11,8% на фоне погашения долга банковским сектором. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 8,1%.

Выводы:

Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в сентябре составил 1,1%, а по итогам девяти месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,6%;

Промпроизводство в сентябре 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,1%, а по итогам января-сентября 2018 года промышленность показала рост на 3%;

Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний за восемь месяцев 2018 года составил 8,6 трлн руб. по сравнению с 5,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 1,1 п.п. до 30,8%;

Банковский сектор в сентябре заработал 168 млрд руб. прибыли. По итогам девяти месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,07 трлн руб. по сравнению с 675 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;

Потребительская инфляция в октябре 2018 года составила 0,4%, при этом в годовом выражении на начало ноября инфляция выросла до 3,5% после 3,4% на начало октября;

Среднее значение курса доллара США в октябре 2018 года снизилось до 65,9 руб. по сравнению с 67,7 руб. в сентябре на фоне поступающей экспортной выручки при отсутствии покупок валюты ЦБ на открытом рынке;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-сентября 2018 года выросло в 3,8 раза до 75,8 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,3 раза до 31,9 млрд долл.;

Величина внешнего долга страны на 1 октября 2018 года снизилась за год на 1,8% до 467,1 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 8,1% до 459,2 млрд долл.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект исследования

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли 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.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускаются вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право аренды;
- право безвозмездного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

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 корректна. Поэтому за основу принимается иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Данная классификация приводится в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород 2017 г., стр. 45-46.

Принадлежность земельного участка к тому или иному сегменту определяется исходя из анализа фактического или предполагаемого использования участка.

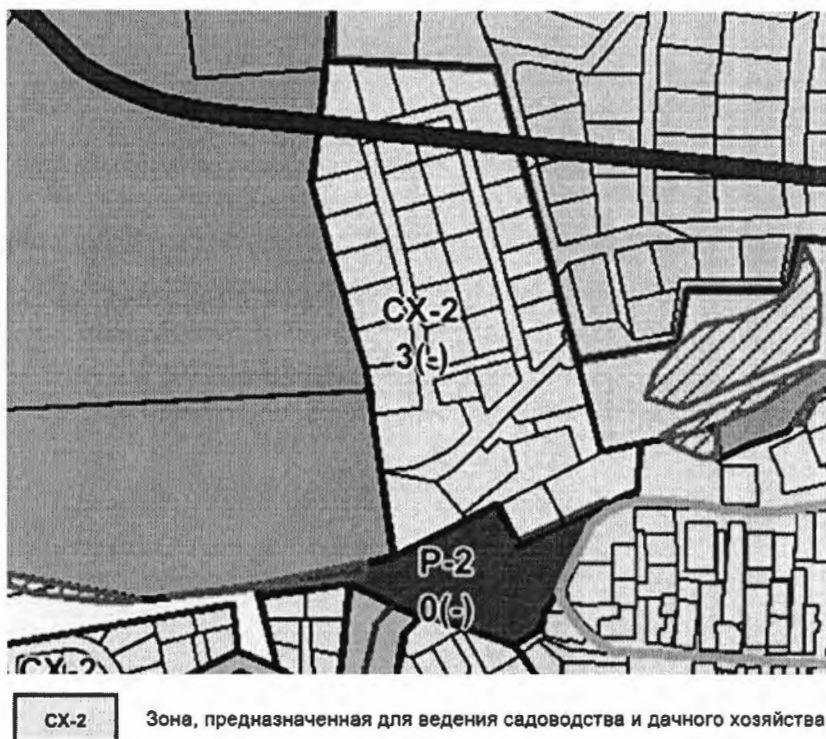
Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки и здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки с/х угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
			Земельные участки, занятые объектами с/х назначения и предназначенные для ведения с/х, объектов с/х назначения
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
			Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения объектов 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	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение 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

Как видно из таблицы, сегмент рынка земельных участков под ИЖС включает земельные участки категории земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

Объект исследования: земельные участки категории земель – земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования: под дачное строительство, расположенные в Истринском районе Московской области.

С целью корректного определения сегмента рынка Эксперт проанализировал «Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Истра Московской области», утвержденные Решение Совета депутатов городского округа Истра Московской области №14/13 от 23.11.2017¹³, в соответствии которым земельные участки относятся к зоне, предназначенной для ведения садоводства и дачного хозяйства.



Необходимо отметить, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:08:0050209:623, 50:08:0050209:665 и 50:08:0050209:914 представляют собой внутрипоселковые дороги, а остальные являются земельными участками для размещения домовладений.

В соответствии с п. 20 ФСО №7: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Вывод: Таким образом, учитывая данные о градостроительном зонировании объекта исследования и его фактическом использовании, а также принимая во внимание использованную классификацию (см. Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования), сегмент рынка, к которому он относится, можно охарактеризовать как рынок земельных участков под ИЖС (ИЖС, ЛПХ, для размещения объектов индивидуальных придомовых построек, под дачное, садоводческое и огородническое объединения).

¹³ Источник информации: <https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/138006>

Анализ рынка земельных участков Московской области¹⁴

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

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *нижеследующем рисунке*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

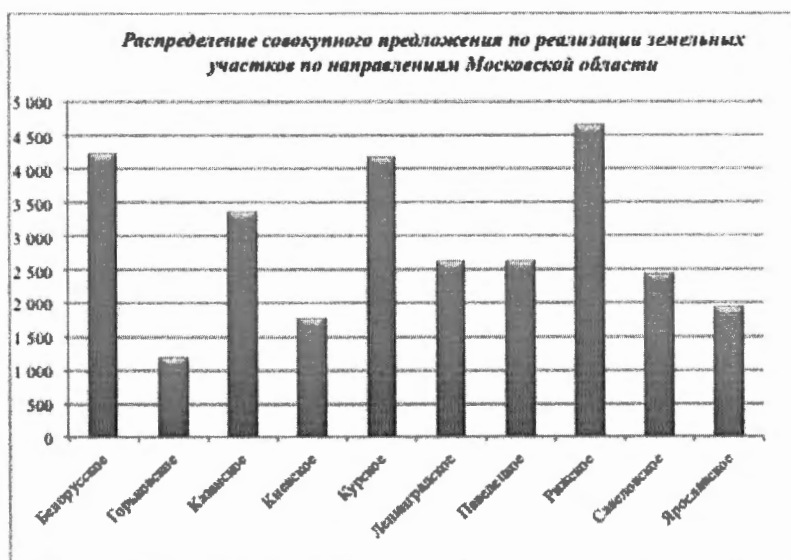
Рисунок 1 Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



¹⁴ Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>, <http://o-ndevizhke.ru/zemlya/stoimost-zemli-v-podmoskove-po-rajonam-tablica-stoimost-sotki.html>

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *рисунке*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Рисунок 2 Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 4 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Славенское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из таблицы выше самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

Таблица 5 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная же стоимость** 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Итоги 2017 года на рынке загородной недвижимости¹⁵

Основные выводы:

Отдельные девелоперы по-прежнему корректируют цены на коттеджи в сторону уменьшения/

Новый виток развития сегмента таунхаусов: рост объема предложения и оптимизация качественных показателей/

Количество сделок на загородном рынке остается стабильным, однако появляются крупные сделки в бюджете более 300 млн руб.

¹⁵ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/-2017-5292.pdf>

Основные показатели. Динамика

Предложение	Значение	Изменение за полугодие*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	123	-19% ▾
Средняя площадь коттеджа, м ²	670	-16% ▾
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	32	-45% ▾
Средняя площадь таунхауса, м ²	324	-17% ▾
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб.	3,0	+25% ▲
Средняя площадь участка, сотки	33	+45% ▲
* I полугодие 2017 г. / II полугодие 2016 г. Источник: Knight Frank Research, 2017		
Спрос	Значение	Изменение за год*
Коттеджи		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	101	+35% ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	518	+14% ▲
Число совершенных сделок, шт.	104	-13% ▾
Таунхаусы		
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	39	-11% ▾
Средняя площадь таунхауса, м ²	321	-6% ▾
Число совершенных сделок, шт.	57	+84% ▲
Земельные участки		
Средняя стоимость участка, млн руб.	49	-18% ▾
Средняя площадь участка, сотки	23	-11% ▾
Число совершенных сделок, шт.	157	-
* I полугодие 2017 г. / I полугодие 2016 г. Источник: Knight Frank Research, 2018		

Предложение

По данным на начало 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 1 000 домовладений, что на 7% больше, чем годом ранее. Общая стоимость предложения была отмечена на уровне 98 млрд руб.

В 2017 г. на рынке загородной недвижимости было отмечено небольшое оживление в действиях как девелоперов, так и покупателей.

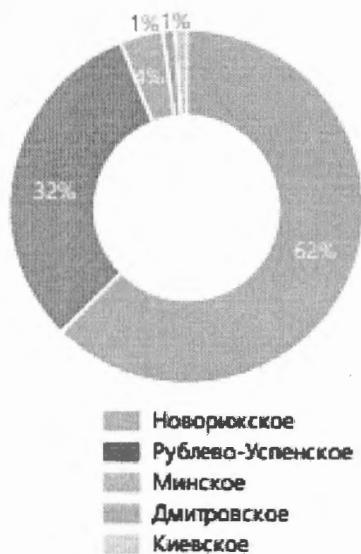
За прошедший год предложение пополнилось во всех сегментах элитной загородной недвижимости: на рынок вышло 2 новых поселка – Park Fonte (Новорижское ш., 25 км) и ART ESO (Новорижское ш., 32 км), также предложение пополнилось новым объемом в уже реализуемых поселках, таких как «Раздоры-2» (Рублево-Успенское ш., 4), «Успенский Лес» (1-е Успенское ш., 21 км) и Agalarov Estate (Новорижское ш., 22 км).

В первой половине года структура предложения на загородном рынке по сегментам претерпела небольшие изменения: с выходом на рынок нового КП Park Fonte доля таунхаусов в общей структуре предложения выросла вдвое – с 10% до 20%, в то время как доля земельных участков пропорционально сократилась и была отмечена на уровне 30%. На протяжении второй половины года структура оставалась стабильной.

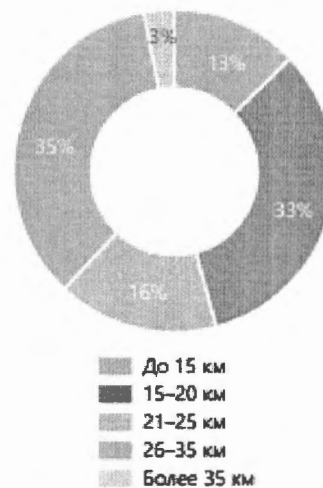
Традиционно лидером по объему предложения остается Новорижское шоссе, где по итогам 2017 г. представлено 62% всего предложения. С начала года доля данного направления выросла на

9 п. п., что связано с выходом на рынок поселка Park Fonte. На втором месте находится Рублево-Успенское шоссе с долей в 31%.

Распределение предложения по направлениям



Распределение предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2018

За прошедший год объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 20% и по данным на начало 2018 г. составил 288 лотов. Объем предложения сократился даже несмотря на выход нового объема: новая очередь вышла в КП «Успенский Лес», предложение пополнилось новым объемом в КП Agalarov Estate. Снижение объема предложения связано с высокими темпами реализации, именно земельные участки остаются самым популярным форматом у покупателей.

Средняя цена сотки по итогам года составила 3,0 млн руб., что на четверть выше показателя предыдущего года. Столь значительный рост цены связан исключительно с изменением структуры предложения, выходом объема в КП Agalarov Estate. Структурные изменения увеличили и среднюю площадь предложения – теперь средняя площадь участков, выставленных на продажу, составляет 33 сотки против 23 соток в предыдущем году. Так, если годом ранее в общей структуре предложения участки площадью более 30 соток занимали долю в 15%, то по данным на начало 2018 г. значение увеличилось до 38%.

Средняя цена предложения земельных участков на Новорижском шоссе была отмечена на уровне 3 млн руб., что лишь на 100 тыс. руб. меньше, чем на РублевоУспенском шоссе (3,1 млн руб./сотка), тогда как годом ранее цена на РублевоУспенском шоссе была практически в 2 раза выше.

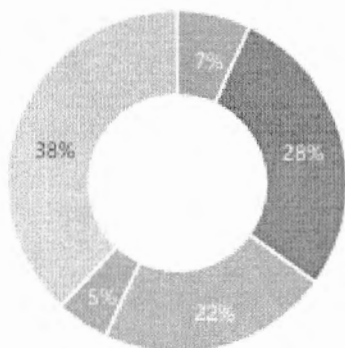
Спрос

По итогам 2017 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано порядка 320 лотов. Относительно 2016 г. показатель практически не изменился, продемонстрировав незначительную положительную динамику в размере 4%.

Как и годом ранее, в 2017 г. основным спросом у покупателей пользовались земельные участки, 49% сделок прошли именно с ними. В 2017 г. увеличился интерес к такому формату загородной недвижимости, как таунхаусы: если в 2016 г. на сделки с ними приходилось лишь 10%, то в 2017 г. в общей структуре сделок данный формат занимает долю в 18%. Прежде всего это связано как с выходом на рынок нового поселка Park Fonte, так и с активизацией спроса в поселках на минском направлении (КП «Довиль» (Минское ш., 10) и «Трувиль» (Минское ш., 18)).

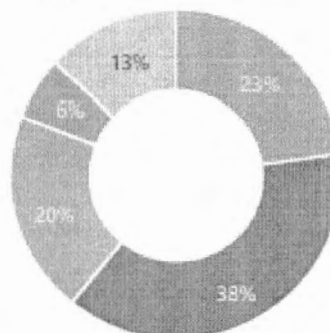
Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское шоссе, на долю которого пришлось 67% всех сделок. Немного увеличился интерес покупателей к Рублево-Успенскому шоссе: за год его доля в общей структуре сделок выросла с 12% до 18%. Замыкает тройку лидеров Дмитровское шоссе с долей 7%.

Распределение предложения земельных участков на первичном рынке по площади



■ До 15 соток
 ■ 15-20 соток
 ■ 20-25 соток
 ■ 25-30 соток
 ■ Более 30 соток

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



■ До 15 соток
 ■ 15-20 соток
 ■ 20-25 соток
 ■ 25-30 соток
 ■ Более 30 соток

Источник Knight Frank Research, 2018

По итогам января – декабря 2017 г. в сегменте земельных участков было реализовано 157 лотов, что соответствует показателю предыдущего года. Средняя площадь проданных участков сократилась на 11% – с 27 соток в 2016 г. до 23 соток в 2017 г. Это связано с достаточно высокими темпами реализации участков в поселках «Малое Сареево» и «Успенский Лес»: в обоих поселках применена мелкая «нарезка» – наиболее интересный для нынешнего покупателя продукт

Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что доля небольших участков (площадью до 20 соток) выросла за год с 45% до 61%. В то же время сократилась доля сделок с земельными участками площадью более 25 соток: если в 2016 г. на такие сделки приходилось порядка 30%, то в по итогам 2017 г. – лишь 18%.

Средний бюджет проданных земельных участков также снизился. За год отрицательная динамика составила 18% и по итогам 2017 г. средняя стоимость реализованных земельных участков была отмечена на уровне 49 млн руб.

Итоги 2018 года на рынке загородной недвижимости¹⁶

Основные выводы

На первичном рынке растет объем сделок с бюджетом свыше 150 млн руб.: за 3 года доля сделок увеличилась с 6% до 13%.

Доля сделок с коттеджами впервые за несколько лет превысила долю сделок с земельными участками.

За 2018 г. на рынок не вышло ни одного нового поселка – дефицит качественного предложения привел к снижению общего числа сделок в 2018 г.

¹⁶ Источник информации: <https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskva-2018-god-6089.pdf>

Основные показатели. Динамика

Предложение	Значение	Изменение за год*
Общий объем предложения, шт.	749	-25% ▾
Коттеджи		
Объем предложения, шт.	368	-28% ▾
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	154	+25% ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	747	+11% ▲
Таунхаусы		
Объем предложения, шт.	179	-11% ▾
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	40	+25% ▲
Средняя площадь таунхауса, м ²	364	+12% ▲
Земельные участки		
Объем предложения, шт.	202	-30% ▾
Средняя цена сотки, млн руб.	2,9	-3% ▾
Средняя площадь участка, сотки	36	+9% ▲
Спрос		
Общий объем сделок, шт.	260	-25% ▾
Коттеджи		
Число совершенных сделок, шт.	114	+10% ▲
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	108	+8% ▲
Средняя площадь коттеджа, м ²	514	-1% ▾
Таунхаусы		
Число совершенных сделок, шт.	45	-32% ▾
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	35	+19% ▲
Средняя площадь таунхауса, м ²	309	-3% ▾
Земельные участки		
Число совершенных сделок, шт.	101	-45% ▾
Средняя цена сотки млн руб.	2,2	+10% ▲
Средняя площадь участка, сотки	27	+22% ▲

* 2018 г. / 2017 г.
Источник: Knight Frank Research, 2019

Предложение

По данным на конец 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости Москвы на продажу было выставлено порядка 750 домовладений, что на 25% меньше, чем годом ранее. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 93,1 млрд руб. Сокращение объема предложения связано с отсутствием в 2018 г. новых высокобюджетных проектов на загородном рынке. Так, например, в 2017 году рынок пополнился 2 новыми проектами (Art Eco и Park Fonte) и 3 новыми очередями в уже реализующихся поселках («Раздоры-2», Agalarov Estate и «Успенский Лес»); в 2016 – 1 новым поселком «Успенский Лес» и 2 очередями (в Madison Park и «Новое Николино»).

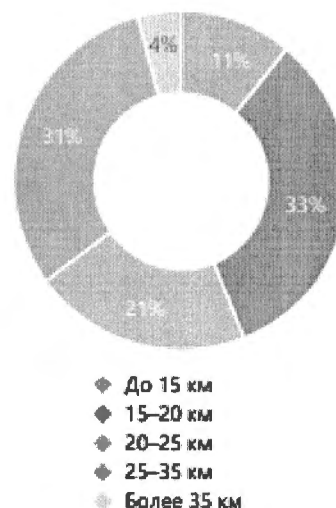
По итогам года наибольший объем предложения по-прежнему представлен форматом коттеджей, доля в общем объеме составляет 49%. За год показатель снизился на 2 п. п. На такую же величину за год снизился и объем предложения земельных участков – до 27% от общего объема предложения.

Лидером по объему предложения остается Новорижское шоссе, где по итогам 2018 г. представлено 53% всего предложения. С начала года доля данного направления сократилась на 9 п. п., что связано с интересом покупателей к объектам, расположенным на Новорижском шоссе, – доля сделок за 2018 г. на данном направлении составила 60% от общего объема спроса. На втором месте находится РублевоУспенское шоссе: в структуре предложения на данное направление приходится 41% от общего количества лотов, представленных в продаже от застройщиков.

Структура предложения по направлениям



Структура предложения по удаленности от МКАД



Источник: Knight Frank Research, 2019

За прошедший год объем предложения в сегменте земельных участков сократился на 30% и по данным на начало 2019 г. составил 202 лота. Существенного изменения ценового показателя не произошло: средняя цена сотки за год снизилась всего на 3%, составив 2,9 млн руб. Средняя площадь участка в структуре предложения за год выросла с 33 до 36 соток. Средняя цена предложения земельных участков на Рублево-Успенском направлении была отмечена на уровне 3,6 млн руб., на Новорижском шоссе данный показатель на 1 млн руб. меньше – 2,6 млн руб.

В структуре предложения участков без подряда на 5 п. п. снизилась доля земельных участков площадью 15–20 соток: это наиболее востребованный диапазон площадей среди покупателей.

Спрос

По итогам 2018 г. на первичном рынке элитной загородной недвижимости было реализовано 260 лотов, при этом в первом полугодии показатель составил 133 лота, во втором – 127 лотов. В целом дефицит качественного, отвечающего требованиям покупателя, предложения привел к снижению числа сделок на первичном рынке элитной загородной недвижимости – относительно 2017 г. показатель снизился на 18%.

Впервые за последние несколько лет на первичном рынке элитной загородной недвижимости доля сделок с коттеджами превысила долю сделок с земельными участками, что связано с дефицитом оставшегося ликвидного предложения в сегменте участков без подряда. На долю коттеджей пришлось 44% от общего объема спроса, земельные участки заняли 39% в структуре спроса, доля таунхаусов составила 17%.

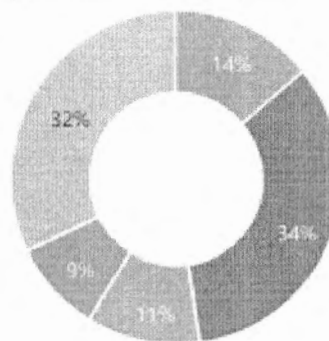
Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское шоссе, на долю которого пришлось 60% всех сделок. При этом существенно увеличился интерес покупателей к РублевоУспенскому шоссе: за год его доля в общей структуре сделок выросла с 18% до 31%. Это связано с изменениями ценовой политики в некоторых проектах на данном направлении в сторону снижения, а также с вымыванием наиболее ликвидного предложения на Новорижском шоссе и, соответственно, переключением интереса покупателей к объектам Рублево-Успенского направления, где средняя стоимость предложения в сегменте коттеджей стала на 5,2% ниже, чем на Новорижском шоссе. Замыкает тройку лидеров Минское направление, доля которого в структуре спроса за год не изменилась – 7%.

Структура предложения земельных участков по площади



- ◆ До 15 соток
- ◆ 15-20 соток
- ◆ 20-25 соток
- ◆ 25-30 соток
- ◆ Более 30 соток

Структура сделок с земельными участками на первичном рынке по площади



- ◆ До 15 соток
- ◆ 15-20 соток
- ◆ 20-25 соток
- ◆ 25-30 соток
- ◆ Более 30 соток

Источник: Knight Frank Research, 2019

По итогам января – декабря 2018 г. в сегменте земельных участков было реализован 101 лот, что на 45% меньше, чем в 2017 г. Резкое снижение количества сделок связано как с дефицитом оставшегося ликвидного предложения в сегменте участков без подряда, так и с существенным ростом средней цены 1 сотки на Новорижском шоссе (с 1,5 млн руб. в 2016 г. до 2,6 млн руб. в 2018 г.), где проходит наибольшее количество сделок. Так, если в 2016 г. на этом направлении доля сделок с земельными участками составляла 83%, то в 2018 г. – 59%. Рост среднего показателя на Новорижском направлении связан с вымыванием в 2017–2018 гг. значительного объема (более 60%) лотов с ценой 1 сотки менее 2 млн руб.

По итогам 2018 г. средняя цена 1 сотки в структуре спроса составила 2,2 млн руб. против 3 млн руб. в 2017 г. На РублевоУспенском шоссе в структуре спроса средняя цена 1 сотки на протяжении 3 лет оставалась неизменной и составляла порядка 3 млн руб.

Средняя площадь проданного участка за год выросла с 23 до 27 соток. Анализируя структуру сделок по площади, отметим, что доля небольших участков (площадью до 20 соток) снизилась за год с 61% до 48%. При этом выросла доля сделок с земельными участками площадью более 30 соток – с 13% в 2017 г. до 32% в 2018 г. Сделки с более крупными участками (более 30 соток) прошли в поселках Park Ville, Agalarov Estate, «Ренессанс Парк».

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта исследования

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный. На настоящий момент рынок находится в стагнации. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемого объекта приведено ниже.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объекты исследования при фактическом, а также при альтернативных вариантах использования, с указанием интервала значений цен

Экспертом были рассмотрены представленные к продаже земельные участки.

По данным анализа рынка установлено, что цена земельного участка существенно зависит от его категории и разрешенного использования (далее – ВРИ). Категория и ВРИ участка определяют законодательные ограничения по использованию земельного участка. Изменение категории и ВРИ весьма проблематично и сопряжено с проведением публичных слушаний и получением соответствующих разрешений и согласований. Таким образом, категория делит рынок земельных участков на различные сегменты по назначению, в достаточной степени отличающиеся по ценам.

Таким образом, Экспертом рассматривались предложения по продаже земельных участков из сегмента под ИЖС согласно приведенной выше классификации сегментов земельных участков, расположенные в Московской области в непосредственной близости от Объекта исследования.

Поскольку оценка производится на ретроспективную дату (на 01.01.2018 г. и 09.11.2018г.), доступные Эксперту предложения довольно ограничены. Ниже представлены найденные Экспертом предложения по продаже земельных участков, сопоставимые с Объектами исследования.

Таблица 6. Анализ фактических данных о ценах предложений

№	Условия продажи	Дата предложения	Местоположение	Площадь, сот.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./сот.	Источник информации
1	Рыночные	29.12.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново	10,00	2 900 000	290 000	dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_10490355339 Ruads.org
2	Рыночные	25.12.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Черная, СНТ "Заболотье"	6,00	1 100 000	183 333	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1087323 Ruads.org
3	Рыночные	03.12.2017	Московская обл., г/о Красногорск, д. Исаково, СТ "Лужки", Рябиновая ул., 69	6,00	3 500 000	583 333	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1162171 Ruads.org
4	Рыночные	12.11.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	10,00	5 450 000	545 000	pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1183625931 Ruads.org
5	Рыночные	12.11.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера", Центральная ул.	8,60	4 700 000	546 512	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot_snt_dnp_10134 Ruads.org
6	Срочная продажа	06.11.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново	5,00	1 999 000	399 800	pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_955910792 Ruads.org
7	Рыночные	18.05.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера"	7,00	4 800 000	685 714	istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_951067635 Ruads.org
8	Рыночные	06.02.2017	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера"	8,30	6 500 000	783 133	istra/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_sot_izhs_912895008 Ruads.org
9	Рыночные	13.10.2018	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	43,00	21 500 000	500 000	pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_snt_dnp_1593656735 Ruads.org
10	Рыночные	14.08.2018	Московская обл., Истринский р-н, д. Захарово, ДНП "Корсаг"	8,40	2 125 000	252 976	pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot_snt_dnp_1465970843 Ruads.org
11	Рыночные	22.10.2018	Московская обл., г/о Красногорск, вблизи р/п Нахабино, СНТ "Вымпел"	15,00	13 495 000	899 667	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_134882 Ruads.org
12	Рыночные	06.09.2018	Московская обл., г/о Истра, г/п Дедовск, СНТ "Прожектор"	6,00	1 050 000	175 000	dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1187762 Ruads.org
13	Рыночные	12.06.2018	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера"	7,00	3 500 000	500 000	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1523917231 Ruads.org
14	Рыночные	09.06.2018	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера"	11,00	7 200 000	654 545	nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_116587850 Ruads.org
15	Рыночные	08.06.2018	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озера"	9,56	5 800 000	606 695	moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1249548066 Ruads.org

Стоимости представленных выше предложений земельных участков составляют от 175 000 до 899 667 руб./сот. (в среднем 507 047 руб./сот., медиана 545 000 руб./сот.). Стоит отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта исследования к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы:

- Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.
- Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)
- Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)
- Четвертая группа - факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Ниже представлены ценообразующие параметры, влияющие на стоимость Объекта исследования:

- **Торг.** В источниках, доступных Эксперту, содержатся цены предложений, но не сделок, поэтому необходимо корректировать их на торг. Согласно сложившейся рыночной практике размер дисконта для земельных участков составляет порядка 5-20%.

Учет данного фактора производится на основании данных Справочников расчетных данных (СРД) и Сборников рыночных корректировок (СРК) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва).

Справочник расчетных данных №21 (СРД №21), 2017г., стр. 15

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Справочник расчетных данных №23 (СРД №23), 2018г., стр. 16

СРД-23, ноябрь 2018 г.

Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жытая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

- **Объем прав.** Размер корректировки по данному параметру определяется согласно данным Справочникам оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород).

Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», 2017г., стр.170

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2», 2018г., стр.73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82

• **Условия финансирования.** Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю;

• **Особые условия совершения сделки.** Обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если собственнику (продавцу) срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Диапазон корректировок может колебаться от 0 до 40%;

• **Изменение цен во времени.** На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно

найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Участки, выставленные на продажу, экоспонируются в среднем 7-9 месяцев (см. раздел *Анализ ликвидности*).

• **Местоположение.** Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области может определяться с использованием данных о направлении и удаленности от МКАД.

Прежде всего, стоимость земли обусловлена ее удаленностью от Москвы. Наибольший спрос на участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, определяет соответственно высокие цены на них на рынке.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня.

Основными факторами, определяющими качество местоположения, являются престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная, пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Для расчета корректировки земельных участков под дачное строительство в Московской области в зависимости от направления Эксперт использовал средневзвешенные стоимости земель с/х назначения в зависимости от направления¹⁷.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837
3	Казанское	409 694	139 094	48 155
4	Киевское	614 083	227 257	67 277
5	Курское	468 196	477 560	64 242
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374
8	Рижское	772 892	425 888	99 662
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873

¹⁷ Источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Таблица 7 Средневзвешенные стоимости земель с/х назначения в зависимости от направления

№	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД	от 50 км от МКАД	Среднее значение
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	421 958
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	238 052
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	198 981
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	302 872
5	Курское	468 196	477 560	64 242	336 666
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	224 275
7	Павелцкое	383 447	147 208	64 374	198 343
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	432 814
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	212 683
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	245 023

• **Наличие леса или водоема рядом.** Стоимость земельного участка увеличивается при наличии леса и водоема в пешей доступности. Данный ценообразующий фактор был определен на основании «Сборников рыночных корректировок» (СРК) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (г. Москва). Согласно данному источнику информации участки, имеющие в ближайшей окрестности лес или водоем, стоят дороже участков, у которых данная характеристика отсутствует.

Сборник рыночных корректировок-2017 (СРК-2017), 2017г., стр. 49

Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема		
Под и.ж.с.			5...16%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.

Сборник рыночных корректировок-2018 (СРК-2018), 2018г., стр. 49

Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема		
Под и.ж.с.			5...13%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.

• **Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия).** Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большой привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»¹⁸:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,79	0,90	0,84

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,95	0,83

• **Площадь.** Как правило, стоимость недвижимого имущества имеет зависимость от площади в виде степенной функции с отрицательным показателем: чем больше значение площади, тем медленнее функция стремится к оси x (т.е. тем меньше зависимость от площади), т.е. при увеличении площади удельная стоимость недвижимости снижается.

¹⁸ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1348-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/145-itogi-i-kvartala-2018-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1447-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>, <https://statielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1606-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>, <https://statielt.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1816-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Зависимость цены от площади описана в Справочниках оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород).

Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», 2017г., стр.195

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2», 2018г., стр.102

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

• **Категория земли и вид разрешенного использования** являются важнейшими факторами, влияющими на стоимость земельных участков.

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

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 корректна. Поэтому за основу принимается иная классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Данная классификация приводится в издании «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород 2017 г., стр. 45-46.

Принадлежность земельного участка к тому или иному сегменту определяется исходя из анализа фактического или предполагаемого использования участка.

Таблица 8. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения гостиниц
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки и здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
			Земельные участки с/х угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
4	Земельные участки под жилую застройку		Земельные участки, занятые объектами с/х назначения и предназначенные для ведения с/х, объектов с/х назначения
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
			Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)
			Земельные участки для размещения объектов индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
			Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
			Размещение 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

Как видно из таблицы, сегмент рынка земельных участков под ИЖС включает земельные участки категории земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

Однако необходимо учитывать, что ценность участков, расположенных на землях населенных пунктов выше по сравнению с участками, расположенными на землях с/х назначения. Земли населенных пунктов чаще всего предназначены для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества. А земли сельхозназначения — для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, садоводства и огородничества. Статус земель населенного пункта обязывает местные власти создавать для владельцев таких участков транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру. Это означает, что участки ИЖС будут обеспечены в приоритетном порядке дорогами, коммуникациями, школами, детскими садами, больницами и прочими социальными объектами по установленным нормативам. А это в свою очередь приводит к удорожанию таких участков по сравнению с иными. По данным компании «Метриум», разница может составлять 15% и более¹⁹.

Зависимость цены от категории земель для земельных участков под ИЖС, расположенных в Московском регионе, описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения

¹⁹ Источник информации: <https://www.cian.ru/stati-raznye-statusy-zemelnyh-uchastkov-pravovye-posledstviya-dlja-pokupatelja-290105/>

стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 03.12.2018г., подготовленного ABN-group (стр. 25).

11. Категория земель

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ДНП (дачное некоммерческое партнерство)» / «СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)»	1,18	1,11	1,21

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования.

Для определения корректировок на различие в назначении (виде разрешенного использования) земельных участков использовались данные Справочников оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород).

Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», 2017г., стр.260

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1	1,44	0,98	1,88
	под ИЖС	0,69	1	0,68	1,30
	под МЖС	1,02	1,47	1	1,92
	под индустриальную застройку	0,53	0,76	0,52	1

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2», 2018г., стр.198

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

• При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Данный фактор учитывает обеспеченность (фактическая возможность подключения) к коммуникациям, т.к. сети коммуникаций относятся непосредственно к улучшениям. Принимая вышесказанное, сделано допущение, что коммуникации, проходящие по границе участка или непосредственно на участке, предполагают возможность подключения к ним, данное условие является показателем сопоставимости по данному фактору.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения зависит от наличия в районе расположения участка необходимых сетей и удаленности от мест (точек) подключения к ним, стоимости выкупа требуемого объема мощностей и иных инвестиционных условий. Экономическая обоснованность подключения к различным сетям определяется в зависимости от проектного назначения объекта, его технических параметров и сопоставимости затрат на возведение объекта и т.п. В случае невозможности подключения к той или иной сети существуют другие варианты для обеспечения потребности в ресурсах (скважина, подвоз воды, септик).

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»²⁰:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

²⁰ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

При оценке земельных участков в целях оспаривания их кадастровой стоимости учитывается только (не)возможность подключения к коммуникациям²¹. Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются по следующим основаниям:

- статьей 390 Налогового Кодекса РФ установлено, что для земельного налога «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Согласно п.20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный;
- коммуникации являются объектами отдельного учета, в т.ч. кадастрового, а также самостоятельными объектами налогообложения по налогу на имущество;
- в целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка.
- **Благоустройство земельных участков.** Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков.

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»²²:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,11	1,16	1,13
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,15	1,20	1,17
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

²¹ Методические разъяснения по учету коммуникаций при оценке земельных участков в целях оспаривания кадастровой стоимости №МР-3/16 от 18.05.2016 г.

²² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1335-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/145-itogi-i-kvartala-2018-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1460-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1619-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1829-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,07	1,20	1,13
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

• **Наличие строений на участке, подлежащих сносу.** Исследование земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»²³:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

№	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)	0,87	0,99	0,92

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

№	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)	0,87	1,02	0,94

Анализ ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

²³ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1334-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/145-itogi-i-kvartala-2018-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1461-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1620-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1830-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Таблица 9. Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html> (Ассоциация Российских Банков, Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»)

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на Объект исследования. На основании данных Ассоциации «СтатРиэлт»²⁴, срок экспозиции земельных участков под дачное строительство составляет от 4 до 17 месяцев.

Типичные для рынка сроки экспозиции по итогам IV квартала 2017 года

Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	17	9

Типичные для рынка сроки экспозиции по итогам III квартала 2018 года

Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	12	7

Учитывая ВРИ, площадь и местоположение Объекта исследования, можно сделать вывод, что он имеет средний показатель ликвидности, средний срок реализации Объекта исследования – 9 месяцев.

Основные выводы относительно рынка Объекта исследования

- Объект исследования относится к сегменту рынка земельных участков под ИЖС²⁵ (ИЖС, ЛПХ, для размещения объектов индивидуальных придомовых построек, под дачное, садоводческое и огородническое объединения) Московской области.
- Срок экспозиции Объекта исследования составляет 9 месяцев.
- Диапазоны скидок на торг для продаваемых земельных участков составляет 12-15%.
- Стоимость предложения земельных участков составляют от 175 000 до 899 667 руб./сот. (в среднем 507 047 руб./сот., медиана 545 000 руб./сот.)
- Основными ценообразующими параметрами для земельных участков являются местоположение, площадь, передаваемые права, разрешенное использование.

²⁴ Источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1346-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2018-goda>, <https://statrilt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/145-itogi-i-kvartala-2018-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1449-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2018-goda>, <https://statrilt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1608-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2018-goda>, <https://statrilt.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1818-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2019-goda>

²⁵ В соответствии с использованной классификацией (см. Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования).

2.2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта исследования, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.
- Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта исследования.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Эксперт рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут повлиять на конкретные виды потенциального использования.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если наиболее эффективный вариант использования объекта сдерживается наличием договора аренды, это следует отразить в отчете об оценке.

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографически или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные Экспертом негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Эксперт должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них Эксперт рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования,

связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости.

Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным.

При определении стоимости объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ.

Объектом исследования являются земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93.

Определяя наиболее эффективное использование, во внимание обычно принимаются следующие обстоятельства:

- место расположения объекта;
- инфраструктура;
- назначение объекта;
- состояние объекта.

Определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки

Юридическая правомочность

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Заключение эксперта, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект исследования не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом исследования оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для Объекта исследования установлен вид разрешенного использования. Поэтому оценка его рыночной стоимости для целей установления кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости, не может исходить из какого-либо иного варианта использования. Этим будет нарушен принцип сопоставимости оценок рыночной и кадастровой стоимости. На данный принцип было указано в Постановлении Высшего Арбитражного Суда РФ № 10761/11 от 25.06.2013 г.: «Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки». Альтернативные варианты разрешенного использования Объекта исследования могут учитываться только в рамках одной группы разрешенного использования, по которой производилась кадастровая оценка.

В соответствии с Материалами дела №3а-543/2020 Объект исследования представляет собой земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – под дачное строительство.

Таким образом, в соответствии с правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, законодательно разрешенным видом использования объекта исследования является под дачное строительство.

Физическая возможность

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объекта недвижимости. Использование исследуемых земельных участков: под дачное строительство, физически возможно.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность

Данный критерий имеет отношение к экономическим характеристикам объекта недвижимости. Использование исследуемого земельных участков: под дачное строительство экономически приемлемо.

Вывод: Таким образом, по мнению Эксперта, наиболее эффективным использованием Объекта исследования является использование: под дачное строительство.

Кроме того, согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования, т.е. под дачное строительство.

2.2.5. Описание процесса оценки в части применения подходов и методов оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

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

В соответствии с п. 11 части III «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта исследования. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе

Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод прямой капитализации.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации объекта исследования основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основной критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду.

Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например, доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал объекта исследования, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на сравнении Объекта исследования с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании методов сравнительного подхода

осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта в настоящем. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Эксперт учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом исследования сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных Эксперту рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных Эксперту объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке объекта исследования удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом исследования по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта исследования. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа Эксперт, используя данные сегмента рынка объекта исследования, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта исследования с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта исследования, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта исследования, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.).

При применении затратного подхода Эксперт учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласование итоговой величины

Заключительным этапом процесса оценки является согласование результатов, полученных в результате использования различных подходов к оценке. В данном разделе Эксперт выводит окончательное итоговое значение стоимости. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

В процессе согласования Эксперт должен проанализировать все достоинства и недостатки использованных подходов к оценке стоимости объекта исследования на предмет достоверности и точности входной информации и уместности использования соответствующего подхода для оценки объекта исследования, а также целей, задач оценки и оцениваемой стоимости.

Например, для целей страхования доминирующим должен быть затратный подход. Для целей инвестирования ключевым должен быть доходный подход.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта исследования выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости Объекта исследования, рассчитанной при разных подходах, указывают на несбалансированность рынка.

Согласование результатов оценки приводит к установлению окончательной стоимости Объекта исследования, чем достигается цель оценки.

Выбор подходов

Согласно п. 24 ФСО № 1, Эксперт вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В таблице ниже Эксперт приводит условия применения методов, указанных в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», методы определения рыночной стоимости прав на земельные участки и дает свои комментарии по их практическому применению с целью определения и выбора определенного метода для дальнейших расчетов.

Таблица 10. Перечень методов оценки с комментариями Эксперта

Метод	Условия применения метода (по «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.06.2002 г. № 568-р»)»	Комментарии Эксперта
Метод сравнения продаж	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.	Эксперту удалось найти достаточное количество предложений по продаже незастроенных земельных участков. Метод применяется в Заключении.
Метод выделения (для застроенных участков)	1. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости (земля + здание), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Метод не применим для незастроенных земельных участков, каким является объект исследования. Метод не применяется в Заключении.
Метод распределения (для застроенных участков)	1. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости (земля + здание), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. 3. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Метод не применим для незастроенных земельных участков, каким является объект исследования. Метод не применяется в Заключении.
Метод капитализации земельной ренты (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от земельного участка. В данном случае в распоряжении Эксперта отсутствует необходимая информация для прогнозирования доходов, от использования исследуемых земельных участков. Применение метода невозможно.
Метод остатка (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Использование метода остатка связано с применением целого ряда вероятностных и субъективных параметров на всех этапах определения стоимости, как при определении затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (физический износ, функциональное и внешнее устаревания), так и при определении стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом (% недозагрузки, % операционных расходов). Далее производится разделение потока доходов от использования единого объекта недвижимости с использованием опять же субъективно определяемых ставок капитализации. Все перечисленное вносит значительную долю неопределенности в

Метод	Условия применения метода (по «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.06.2002 г. № 568-р)	Комментарии Эксперта
		результат, получаемый в рамках доходного подхода, а при согласовании результатов оценки приводит к искажению итоговой стоимости. Применение метода невозможно.
Метод предполагаемого использования (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Расчетная величина рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования в существенной степени зависит от успешности и эффективности конкретного варианта их освоения, т. е. от субъективных факторов. В материалах дела отсутствует какая-либо технико-экономическая информация, включающая описание параметрических и качественных характеристик существующих улучшений, позволяющая спрогнозировать потоки доходов и расходов от использования объектов. Применение метода невозможно.

Исходя из изложенного, учитывая специфику исследуемого земельного участка, а также с учетом требований Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также принимая во внимание цели и задачи определения стоимости, Эксперт счел возможным и необходимым применить метод сравнения продаж (метод количественных корректировок) при оценке рыночной стоимости исследуемых земельных участков.

Эксперт вправе использовать 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 необходимо привести описание выбранного метода (методов), позволяющее пользователю понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного экспертом метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

2.2.6. Определение рыночной стоимости Объекта исследования

Определение рыночной стоимости Объекта исследования Сравнительным подходом

В рамках Сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с объектом исследования. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта исследования. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом исследования.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту исследования (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

- Сравнение каждого объекта-аналога с объектом исследования по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом исследования. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости объекта исследования.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения выбираются в соответствии с рыночным стандартом и должно быть типичными для определенного сегмента рынка.

При продаже земель чаще всего используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м,
- цена за участок (лот) – стандартные участки под застройку и в садоводствах.

В качестве единицы сравнения объекта исследования и объектов-аналогов используется стоимость за 1 сотки, являющаяся общепринятой величиной на исследуемом рынке.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта исследования с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения)

Элементы сравнения – это характеристики объектов недвижимости и сделок, влияющие на цену недвижимости, т.е. элементы сравнения являются ценообразующими факторами.

Следует различать две группы элементов сравнения: характеристики сделок и характеристики объектов.

По этим группам производятся корректировки цен двух видов - последовательные и независимые.

Первая группа элементов сравнения – характеристик сделок – включает четыре фактора:

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

Корректировки цен по первой группе (характеристика сделок) делаются последовательно, строго в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов – включают пять факторов:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- дополнительные факторы (парковка, оборудование, безопасность и другие)

Корректировки цен по второй группе факторов (характеристики объектов) делаются в произвольном порядке, поскольку указанные характеристики независимы друг от друга.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога определяются формулой:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} \cdot K_i, \text{ где}$$

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки,

Ц_{ЕДН} – цена единицы сравнения до внесения процентных поправок,

K_i – величина i-ой процентной поправки.

Абсолютные поправки к единице сравнения – поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i$$

Веса для расчета средневзвешенного значения рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок, соответствует наибольший вес, и наоборот, стоимости, полученной наибольшее количество корректировок, соответствует наименьший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}|)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + \frac{(|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|S_A| + 1), в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \text{ где}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу

введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Описание объема доступных Эксперту рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 226 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом исследования сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая объект исследования, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми основными физическими и экономическими характеристиками.

Эксперту не удалось собрать данные о сделках продажи аналогичных объектов, поэтому в расчете были использованы цены предложений. Поскольку оценка производится на ретроспективную дату (на 01.01.2018 г. и 09.11.2018г.), доступные Эксперту предложения довольно ограничены.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка земельных участков, были выбраны объекты, представляющие собой земельные участки, имеющие схожие характеристики с Объектом исследования, актуальные на дату оценки. Сведения о нетипичности предполагаемой сделки и условиях финансирования не указаны, поэтому Эксперт в своих расчетах исходит из предположения, что они отсутствуют. Все предложения представлены в Разделе 2.2.3 «Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект исследования при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен» (Таблица 6. Анализ фактических данных о ценах предложений).

В результате исследования рынка продажи (предложений) земельных участков под ИЖС²⁶ (ИЖС, ЛПХ, для размещения объектов индивидуальных придомовых построек, под дачное, садоводческое и огородническое объединения) в Московской области, были выбраны объекты-аналоги, которые максимально сопоставимы с Объектом исследования.

Критерии отбора аналогов :

- местоположение – Московская область в непосредственной близости от объекта исследования;
- назначение – под ИЖС²⁷ (ИЖС, ЛПХ, для размещения объектов индивидуальных придомовых построек, под дачное, садоводческое и огородническое объединения);
- отсутствие улучшений на земельных участках (участки не застроены).

Анализ возможности использования объектов в качестве аналогов на дату 01.01.2018г.:

- Предложения №№9-15 экспонировались после даты определения стоимости, поэтому Эксперт не использовал их в расчетах.
- Предложение №6 предлагается на условиях срочной продажи, т.е. его цена предложения нерыночная, а значит, не может быть использована для определения рыночной стоимости Объекта исследования. Учитывая вышесказанное, Эксперт не использовал данное предложение в расчете.
- Предложения №1, №2 и №8 имеют удельные показатели стоимости, значительно отличающиеся от медианных значений (минимальные и максимальные значения в

²⁶ В соответствии с использованной классификацией (см. Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования).

²⁷ В соответствии с использованной классификацией (см. Таблица 3. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования).

приведенной выборке), приведенных в выборке. Очевидно, что после введения всех корректировок их удельные стоимости не смогут показать ровный ряд удельных показателей, показав слишком большое значение коэффициента вариации²⁸, и их согласование приведет к искажению рыночной стоимости Объекта исследования, поэтому Эксперт не использовал данные объекты в расчетах.

Анализ возможности использования объектов в качестве аналогов на дату 09.11.2018г.

- Предложения №№1-8 наиболее удалены от даты оценки; несмотря на возможность нивелирования данного фактора с помощью корректировки на время, наиболее точный результат дадут предложения, дата предложения которых ближе к дате оценки, поэтому Эксперт не использовал их в расчетах.
- Предложения №10, №11 и №12 имеют удельные показатели стоимости, значительно отличающиеся от медианных значений (минимальные и максимальные значения в приведенной выборке), приведенных в выборке. Очевидно, что после введения всех корректировок их удельные стоимости не смогут показать ровный ряд удельных показателей, показав слишком большое значение коэффициента вариации²⁹, и их согласование приведет к искажению рыночной стоимости Объекта исследования, поэтому Эксперт не использовал данные объекты в расчетах.

В расчетах в качестве аналогов использовались не исключенные в результате анализа, приведенного выше, объекты, так как данные объекты сопоставимы с объектом исследования по основным ценообразующим характеристикам.

В следующей таблице представлено описание данных объектов.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов на дату оценки 01.01.2018г.

Наименование характеристики	Предложение №3 Аналог №1	Предложение №4 Аналог №2	Предложение №5 Аналог №3	Предложение №7 Аналог №4
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	03.12.2017	12.11.2017	12.11.2017	18.05.2017
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Текущее использование	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Московская обл., г/о Красногорск, д. Исаково, СТ "Лужки", Рябиновая ул., 69	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра", Центральная ул.	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"
Близость к лесу/водоему	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем
Форма и рельеф	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению
Физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	6,00	10,00	8,60	7,00
Экономические характеристики объекта				
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

²⁸ Любая комбинация из данных предложений не позволит согласовать с допустимым значением коэффициента вариации как минимум три аналога.

²⁹ Любая комбинация из данных предложений не позволит согласовать с допустимым значением коэффициента вариации как минимум три аналога.

Наименование характеристики	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №7
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Разрешенное использование ³⁰	Для садоводства	под дачное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Наличие благоустройства	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Обеспеченность коммуникациями	электричество, летний водопровод	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие строений, подлежащих сносу	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.	3 500 000	5 450 000	4 700 000	4 800 000
Стоимость, руб./сот	583 333	545 000	546 512	685 714
Источник информации	Ruads.org nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1162171216	Ruads.org pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1183625931	Ruads.org nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot_snt_dnp_1013463021	Ruads.org istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_951067635
Контактные данные	89250259707	89647776805	89647776805	89637109611

Таблица 12. Описание объектов-аналогов на дату оценки 09.11.2018г.

Наименование характеристики	Предложение №9	Предложение №13	Предложение №14	Предложение №15
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	13.10.2018	12.06.2018	09.06.2018	08.06.2018
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Текущее использование	Не застроен	Не застроен	Не застроен	Не застроен
Характеристики месторасположения				
Адрес (месторасположение объекта)	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"
Близость к лесу/водоему	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем
Форма и рельеф	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению
Физические характеристики объекта				
Площадь, сот.	43,00	7,00	11,00	9,56
Экономические характеристики объекта				
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование ³¹	под дачное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

30 В случае отсутствия данных о категории и виде разрешенного использования земельного участка Эксперт проанализировал данные Публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/> по каждому из представленных населенных пунктов и таким образом определил категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка. Скриншоты с Публичной кадастровой карты приведены в приложении к заключению.

31 В случае отсутствия данных о категории и виде разрешенного использования земельного участка Эксперт проанализировал данные Публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/> по каждому из представленных поселков и таким образом определил категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка. Скриншоты с Публичной кадастровой карты приведены в приложении к настоящему заключению.

Наименование характеристики	Предложение №9	Предложение №13	Предложение №14	Предложение №15
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие благоустройства	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Обеспеченность коммуникациями	электричество	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие строений, подлежащих сносу	нет	нет	нет	нет
Стоимость, руб.	21 500 000	3 500 000	7 200 000	5 800 000
Стоимость, руб./сот	500 000	500 000	654 545	606 695
Источник информации	Ruads.org pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_snt_dnp_1593_656735	Ruads.org nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1523917231	Ruads.org nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1165878500	Ruads.org moskovskaya_oblast_kra_snogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1249548066
Контактные данные	89685883028	89039745555	89111688083	89652246033

Объект исследования и объекты-аналоги отличаются по некоторым ценообразующим факторам, для введения соответствующих корректировок они были проанализированы по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- особые условия совершения сделки;
- особые условия рынка (изменение цен во времени);
- уторговывание;
- местоположение;
- наличие леса или водоема рядом;
- форма и рельеф;
- различие в площади;
- назначение (категория земли и вид разрешенного использования);
- наличие благоустройства;
- обеспеченность коммуникациями;
- наличие строений на участке, подлежащих сносу.

Введение и обоснование корректировок

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и Объекта исследования необходимо ввести корректировки.

Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Поскольку Объект исследования сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на условия финансирования

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае Эксперт исходил из предположения, что финансирование сделок будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на особые условия совершения сделки

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на особые условия рынка (изменение цен во времени)

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Объекты-аналоги экспонировались на рынке в период близкий к дате оценки – май-декабрь 2017 года и июнь-октябрь 2018 года. По данным анализа ликвидности срок экспозиции для земельных участков под ИЖС составляет 9 месяцев. Из чего можно сделать вывод, что сроки экспонирования объектов-аналогов не превышают типичные сроки экспозиции. Корректировка на изменение цен во времени не требуется.

Корректировка на торг

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. В настоящий момент диапазон скидок на уторговывание по данным Справочников расчетных данных (СРД) под ред. Яскевича Е.Е. (г. Москва) для земельных участков в Московской области составляют 12 – 15% на конец 2017 года и 12 – 14% на конец 2018 года.

Справочник расчетных данных №21 (СРД №21), 2017г., стр. 15

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)

Справочник расчетных данных №23 (СРД №23), 2018г., стр. 16

СРД-23, ноябрь 2018 г.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

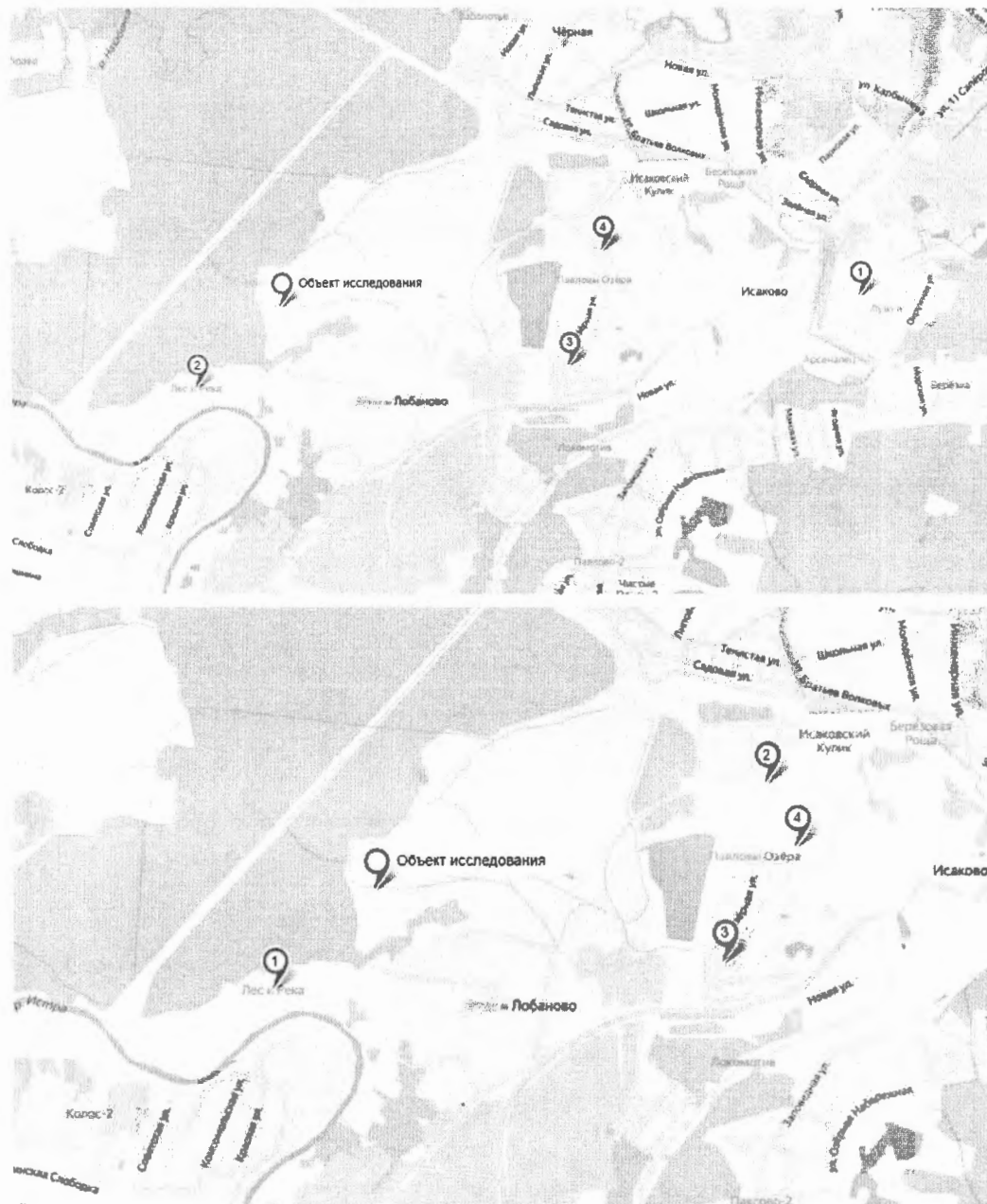
Учитывая текущую экономическую ситуацию, в дальнейших расчетах используется среднее значение в размере 13,5% на дату определения стоимости 01.01.2018г. и 13,0% на 09.11.2018г.

Корректировка на местоположение

Определяющим ценообразующим фактором на рынке недвижимости является местоположение. Это обусловлено как исторически сложившимся общественным мнением, статусом места, его привлекательностью с потребительской точки зрения, так и инфраструктурой района, транспортной доступностью, доступностью инженерных сетей и коммуникаций и пр.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости в Московской области может определяться с использованием данных о направлении и удаленности от МКАД.

Ниже представлена карта с местоположением Объекта исследования и объектов-аналогов на 01.01.2018г. и 09.11.2018г. соответственно.



Объект исследования и подобранные к ним объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, в незначительно удаленных друг от друга поселках. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие леса или водоема рядом

Поскольку Объект исследования сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на рельеф и геометрию

Поскольку Объект исследования сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Корректировка на различие в площади

Стоимость земель имеет обратную зависимость от площади, чем больше площадь участка, тем меньше стоимость участка в пересчете на кв.м. Зависимость цены от площади описана в Справочниках оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород).

Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», 2017г., стр.195

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2», 2018г., стр.102

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 13 Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект исследования ³²	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
На дату 01.01.2018					
Площадь сот.	до 15 сот.	6,00	10,00	8,60	7,00
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
На дату 09.11.2018					
Площадь сот.	до 15 сот.	43,00	7,00	11,00	9,56
Коэффициент	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на вид разрешенного использования

Сегмент рынка земельных участков под ИЖС включает земельные участки категории земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения. Поскольку земельные участки, входящие в состав Объекта исследования, сопоставимы по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов и относятся к рынку земельных участков под ИЖС, корректировка на вид разрешенного использования не требуется.

Однако необходимо учитывать, что ценность участков, расположенных на землях населенных пунктов выше по сравнению с участками, расположенными на землях с/х назначения. Земли населенных пунктов чаще всего предназначены для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества. А земли сельхозназначения — для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках,

³² В качестве эталонного земельного участка в расчете был использован участок площадью до 15 сот.

садоводства и огородничества. Статус земель населенного пункта обязывает местные власти создавать для владельцев таких участков транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру. Это означает, что участки ИЖС будут обеспечены в приоритетном порядке дорогами, коммуникациями, школами, детскими садами, больницами и прочими социальными объектами по установленным нормативам. А это в свою очередь приводит к удорожанию таких участков по сравнению с иными. По данным компании «Метриум», разница может составлять 15% и более³³.

Зависимость цены от категории земель для земельных участков под ИЖС, расположенных в Московском регионе, описана в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), г. Москва, 03.12.2018г., подготовленного AVN-group (стр. 25).

11. Категория земель

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	До
Отношение удельной цены земельных участков с видом разрешенного использования «ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)», к удельной цене земельных участков с видом разрешенного использования «ДНП (дачное некоммерческое партнерство)» / «СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество)»	1,18	1,11	1,21

Таблица 14 Расчет корректировки на категорию земель

Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
На дату 01.01.2018					
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,18	1,18
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-15,25%	-15,25%
На дату 09.11.2018					
Наличие благоустройства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Коэффициент	1,00	1,00	1,18	1,18	1,18
Корректировка, %	-	0,00%	-15,25%	-15,25%	-15,25%

Корректировка на наличие коммуникаций

При наличии всех необходимых инженерных коммуникаций ценность объекта недвижимости увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к объекту; объекты, полностью обеспеченные всеми коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или не обеспеченные вовсе.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Данный фактор учитывает обеспеченность (фактическая возможность подключения) к коммуникациям, т.к. сети коммуникаций относятся непосредственно к улучшениям. Принимая вышесказанное, сделано допущение, что коммуникации, проходящие по границе участка или непосредственно на участке, предполагают возможность подключения к ним, данное условие является показателем сопоставимости по данному фактору.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том

³³ Источник информации: <https://www.cian.ru/stati-raznye-statusy-zemelnyh-uchastkov-pravovye-posledstviya-dlja-pokupatelja-290105/>

или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения зависит от наличия в районе расположения участка необходимых сетей и удаленности от мест (точек) подключения к ним, стоимости выкупа требуемого объема мощностей и иных инвестиционных условий. Экономическая обоснованность подключения к различным сетям определяется в зависимости от проектного назначения объекта, его технических параметров и сопоставимости затрат на возведение объекта и т.п. В случае невозможности подключения к той или иной сети существуют другие варианты для обеспечения потребности в ресурсах (скважина, подвоз воды, септик).

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»³⁴:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,08	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Таблица 15 Расчет корректировки на коммуникации

Наименование	Объект исследования ³⁵	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
На дату 01.01.2018					
Наличие коммуникаций на участке	отсутствуют	электричество, летний водопровод	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Коэффициент	1,00	1,11 * 1,06 ³⁶	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-15,01%	0,00%	0,00%	0,00%
На дату 09.11.2018					
Наличие коммуникаций на	отсутствуют	электричество	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

³⁴ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

³⁵ Поскольку в рамках настоящего заключения определяется стоимость земельных участков для целей налогообложения, необходимо определить данную стоимость без учета расположенных на земельных участках улучшений, к коим относится наличие коммуникаций. Ввиду вышесказанного в расчетах характеристика наличия коммуникаций была определена как «отсутствуют».

³⁶ Поскольку присутствует только летний водопровод, для данного вида коммуникаций использовалось минимальное значение коэффициента в размере 1,06.

Наименование	Объект исследования ³⁵	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
участке					
Коэффициент	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-9,91%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие благоустройства

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков.

Величина корректировка может быть определена по данным исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»³⁷:

Коэффициенты по итогам IV квартала 2017 года

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,11	1,16	1,13
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,15	1,20	1,17
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Коэффициенты по итогам III квартала 2018 года

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,07	1,20	1,13
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

Объект исследования представляет собой размежеванный земельный массив для организации поселка, но на дату оценки данный массив не оснащен такими элементами инфраструктуры как внутрипоселковые дороги и освещение, однако данная инфраструктура характерна для рынка земельных участков под ИЖС.

Таблица 16 Расчет корректировки на наличие благоустройства

Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
На дату 01.01.2018					
Наличие благоустройства	нет	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Коэффициент	1,00	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04
Корректировка, %	-	-14,91%	-14,91%	-14,91%	-14,91%
На дату 09.11.2018					
Наличие благоустройства	нет	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Коэффициент	1,00	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04	1,13 * 1,04

³⁷ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1335-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/145-itogi-i-kvartala-2018-goda/korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1460-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1619-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1829-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Наименование	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка, %	-	-14,91%	-14,91%	-14,91%	-14,91%

Корректировка на наличие строений на участке, планируемых к сносу

Поскольку Объект исследования сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Веса аналогов

Для определения возможности использования взвешенных значений скорректированной стоимости объектов-аналогов, в качестве рыночной стоимости рассматриваемого объекта, Эксперт посчитал целесообразным провести расчет коэффициента вариации по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100, \text{ где}$$

σ – среднее квадратическое отклонение по выборке;

\bar{x} – среднее арифметическое значение разброса значений.

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

Коэффициенты вариации для выбранных объектов-аналогов составили менее 15% - (средняя степень рассеивания данных – выборка однородна, дальнейший анализ не требуется).

Расчет весовых коэффициентов производился нормированием к единице общего количества сделанных корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости объектов исследования с применением Сравнительного подхода.

Расчет рыночной стоимости методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:

Таблица 17. Расчет удельной стоимости объекта исследования на 01.01.2018г.

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость	руб./сот	-	583 333	545 000	546 512	685 714
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	583 333	545 000	546 512	685 714
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	583 333	545 000	546 512	685 714
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	583 333	545 000	546 512	685 714
Дата оценки/дата предложения		01.01.2018	03.12.2017	12.11.2017	12.11.2017	18.05.2017
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	583 333	545 000	546 512	685 714
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)						
Поправка		-	-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	472 733	593 143
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)		Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93	Московская обл., г/о Красногорск, д. Исаково, СТ "Лужки", Рябиновая ул., 69	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра", Центральная ул.	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"
Наличие леса и водоема		в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем
Форма и рельеф		Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению	Вполне пригодные для строительства и использованию по назначению
Корректировка на месторасположение						
Поправка на местоположение		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	472 733	593 143
Поправка наличие леса и водоема		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	472 733	593 143
Поправка на форму и рельеф		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	472 733	593 143
Корректировки на физические характеристики						
Корректировка на площадь						
Площадь	сот	до 15 сот.	6,00	10,00	8,60	7,00
Поправка на площадь		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	472 733	593 143
Корректировка на экономические характеристики						
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование		Под дачное строительство	Для садоводства	под дачное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Поправка		-	0,00%	0,00%	-15,25%	-15,25%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	504 583	471 425	400 641	502 689
Корректировка на дополнительные элементы						
Обеспеченность коммуникациями		отсутствуют	электричество, летний водопровод	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка		-	-15,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	428 845	471 425	400 641	502 689
Наличие благоустройства		нет	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Поправка		-	-14,91%	-14,91%	-14,91%	-14,91%

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	364 904	401 136	340 905	427 738
Наличие стросний, подлежащих сносу		нет	нет	нет	нет	нет
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	364 904	401 136	340 905	427 738
Коэффициент вариации		10,01%				
Сумма корректировок по аналогам, %		-	29,92%	14,91%	30,16%	30,16%
Сумма удельных весов, %		100,00%				
Удельный вес аналога, %		-	24,23%	27,39%	24,19%	24,19%
Скорректированная (взвешенная) стоимость, руб./кв. м		-	88 416	109 871	82 465	103 470
Скорректированная стоимость	руб./сот	384 222				

Таблица 18. Расчет удельной стоимости объекта исследования на 09.11.2018г.

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Стоимость	руб./сот	-	500 000	500 000	654 545	606 695
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 000	500 000	654 545	606 695
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 000	500 000	654 545	606 695
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 000	500 000	654 545	606 695
Дата оценки/дата предложения		09.11.2018	13.10.2018	12.06.2018	09.06.2018	08.06.2018
Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)						
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 000	500 000	654 545	606 695
Тип цены		Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложения)						
Поправка		-	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	435 000	435 000	569 454	527 825
Характеристики месторасположения						
Адрес (месторасположение объекта)		Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93	Московская обл., г/о Истра, д. Лобаново, КП "Лес и река"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"	Московская обл., г/о Истра, д. Исаково, КП "Павловы Озёра"
Наличие леса и водоема		в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем	в пешей доступности лес и водоем
Форма и рельеф		Вполне	Вполне	Вполне	Вполне	Вполне

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		пригодные для строительства и использованию по назначению	пригодные для строительства и использованию по назначению	пригодные для строительства и использованию по назначению	пригодные для строительства и использованию по назначению	пригодные для строительства и использованию по назначению
Корректировка на месторасположение						
Поправка на местоположение		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	435 000	435 000	569 454	527 825
Поправка наличие леса и водоема			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	435 000	435 000	569 454	527 825
Поправка на форму и рельеф		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	435 000	435 000	569 454	527 825
Корректировки на физические характеристики						
Корректировка на площадь						
Площадь	сот	до 15 сот.	43,00	7,00	11,00	9,56
Поправка на площадь		-	15,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 250	435 000	569 454	527 825
Корректировка на экономические характеристики						
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Под дачное строительство	под дачное хозяйство	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	для индивидуального жилищного строительства / для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Поправка		-	0,00%	-15,25%	-15,25%	-15,25%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	500 250	368 663	482 612	447 332
Корректировка на дополнительные элементы						
Обеспеченность коммуникациями		отсутствуют	электричество	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Поправка		-	-9,91%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	450 675	368 663	482 612	447 332
Наличие благоустройства		нет	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение	внутренние дороги, освещение
Поправка		-	-14,91%	-14,91%	-14,91%	-14,91%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	383 479	313 695	410 655	380 635
Наличие строений, подлежащих сносу		нет	нет	нет	нет	нет
Поправка		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот	-	383 479	313 695	410 655	380 635
Коэффициент вариации		11,08%				
Сумма корректировок по аналогам, %		-	39,82%	30,16%	30,16%	30,16%
Сумма удельных весов, %		100,00%				
Удельный вес аналога, %		-	23,68%	25,44%	25,44%	25,44%
Скорректированная (взвешенная)		-	90 808	79 804	104 471	96 834

Наименование характеристики / поправки	Ед.изм.	Объект исследования	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
стоимость, руб./кв. м						
Скорректированная стоимость	руб./сот	371 917				

Определенные выше удельные стоимости необходимо скорректировать на индивидуальные особенности земельных участков – площадь, форму и рельеф, места общего пользования, а также на наличие ЗОУИТ.

Определение коэффициента на площадь

Зависимость цены от площади описана в Справочниках оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород).

Справочник оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки», 2017г., стр.195

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2018 «Земельные участки. Часть 2», 2018г., стр.102

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Определение коэффициента для земельных участков – мест общего пользования

Часть земельных участков, входящих в состав Объекта исследования, относится к местам общего пользования и представляет собой внутрипоселковые дороги.

Для определения величины скидки для мест общего пользования была использована Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Иными словами, Объект исследования, представляющий собой земли общего пользования (внутрипоселковые дороги), можно рассматривать с точки зрения сервитута, поскольку именно он обеспечивает доступ собственников к своим личным земельным участкам, что позволяет рассчитать скидку с помощью методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут³⁸.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины недоиспользования:

- доля земельного участка, занятая ограничениями / обременениями, в общей площади земельного участка;

38 Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления ограничения / обременения;
- интенсивность использования ограничения / обременения;
- степень влияния ограничений / обременений на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Экспертом определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня ограничений по каждому фактору осуществляется экспертным методом. Данные приведены в таблице ниже.

Таблица 19 Оценка уровня скидки на места общего пользования (дороги)

Уровень ограничений	Низкий 0,0%	Умеренный 25,0%	Средний 50,0%	Повышенный 75,0%	Высокий 100,0%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая обременениями и ограничениями	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления обременений и ограничений, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования ограничений и обременений	Низкая, ограничения, связанные с обременениями, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно редко	Средняя, обременения используются со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно часто	Высокая, обременения используются интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, обременения практически не создаст ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие обременений не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие обременений и ограничений воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, обременение влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие обременений и ограничений воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, обременения и ограничения практически препятствуют совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие обременений воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	2	0	0	0	2
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	200,00%
Итого	200,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на обременения и	50,00%				

Уровень ограничений	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
ограничения	0,0%	25,0%	50,0%	75,0%	100,0%

Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для земельного участка:

- Доля объекта недвижимого имущества, занятая обременениями и ограничениями: вся площадь Объекта исследования представляет собой дороги.
- Степень ограничения пользования: какие-либо ограничения пользования земельным участком отсутствуют.
- Интенсивность использования ограничений и обременений: доступ на все земельные участки на территории поселка осуществляется через дороги.
- Степень влияния на распоряжение земельным участком. Юридически назначение земельного участка не накладывает ограничений на возможность распоряжения им.

Таким образом, полученная с помощью методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут величина составляет 50%. Эксперт счел необходимым подтвердить корректность полученных результатов с помощью альтернативного источника информации с целью повышения доверия пользователей настоящего Заключения к приведенным выводам. Так, в соответствии с информацией, представленной в «Сборнике корректировок. Сегмент «Земельные участки». 01.01.2017г.», подготовленного специалистами areall.ru³⁹ (стр. 13), для участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества, корректировка на вспомогательное назначение (дороги, проезды и т.д.) составляет 0,5.

Таким образом, полученная с помощью методики определения стоимости соразмерной платы за сервитут величина в размере 50% коррелирует с данными вышеприведенного сборника.

Определение скидок при наличии ЗОУИТ

Полученные стоимости не учитывают зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), пересекающихся с земельными участками. Для определения ЗОУИТ и их долей на территории земельных участков Эксперт проанализировал следующие данные:

- Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, имеющиеся в материалах дела №3а-543/2020;
- Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/#>);
- Геопортал Подмосковья (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>);
- «Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Истра Московской области», утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Истра Московской области №14/13 от 23.11.2017» (<https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/138006>).

В результате анализа вышеприведенных данных Эксперт заключил, что по территории некоторых земельных участков, входящих в состав Объекта исследования, проходят

- охранный зона инженерных коммуникаций;
- охранный зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Эксперт проанализировал ограничения указанных охранных зон с целью определения степени их влияния на стоимость Объекта исследования.

39 Источник информации: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf



В выписках из ЕГРН указано, что указанные участки обременены охранными зонами 50.00.2.460 и 50.08.2.4 в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"⁴⁰. Указанное Постановление не предусматривает устройство охранных зон более 55 м (а для 50.00.2.460 и 50.08.2.4, имеющих напряжение 110 кВ – 20 м), в то же время расстояние до земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 составляет 600 м и более.

⁴⁰ Источник информации: <https://base.garant.ru/1216555/>

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55;

В соответствии с Постановлением⁴¹:

8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

⁴¹ Источник информации: <https://base.garant.ru/12165555/>

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимального расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) *устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).*

Данное требование по сути сводится к необходимости согласования некоторых действий путем получения разрешения. В законодательстве отсутствует прямой запрет на размещение соответствующих разрешенному использованию объекта исследования улучшений, таким образом, охранные зоны 50.00.2.460 и 50.08.2.4 не вносит каких-либо ограничений в использование земельных участков. Необходимо отметить, что указанные ЛЭП удалены от участков на 600 м и более, причем между ними расположен лесной массив, таким образом, сам факт существования данных ЛЭП не способен повлиять на решение потенциального покупателя о покупке земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662.

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что охранные зоны инженерных коммуникаций 50.00.2.460 и 50.08.2.4 не влияют на стоимость Объекта исследования.

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

В соответствии с данными Публичной кадастровой карты и Геопортала Подмосковья 38,8% земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050209:662 находится в охранный зоне 50:08-6.236 «Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения».

Согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 №10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"⁴² в указанной зоне запрещается:

- *закачка отработанных вод в подземные комплексы, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;*
- *размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.*

Мероприятия по третьему поясу ЗСО:

- *Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.*
- *Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.*
- *Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.*
- *Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.*

⁴² Источник информации: <https://base.garant.ru/12126663/>

- *Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.*
- *При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.*

Проанализировав вышеприведенные данные, Эксперт заключил, что существующие ограничения не касаются земельных участков из сегмента рынка земель под ИЖС при условии соблюдения правообладателя такого участка действующего законодательства, таким образом, данная ЗОУИТ не вносит каких-либо ограничений в использование земельного участка. Однако необходимо также учитывать тот факт, что наличие охранной зоны на территории участка само по себе способно повлиять на решение о его покупке вследствие потенциальных согласований.

Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодифракции

В соответствии с данными Выписок из ЕГРН, Публичной кадастровой карты и Геопортала Подмоскovie 0,4-9,3% земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0050209:623, 50:08:0050209:657, 50:08:0050209:658, 50:08:0050209:659, 50:08:0050209:660, 50:08:0050209:661 и 50:08:0050209:662 находятся в охрannой зоне 50:08-6.29 «Охранная зона кабеля линейно-кабельного сооружения связи: Волоконно-оптическая линия связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского муниципального района Московской области»).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 09.06.1995 №578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"⁴³ юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиодифракции, обязаны:

а) принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий;

б) обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях).

48. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодифракции, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодифракции, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные

⁴³ Источник информации: <https://base.garant.ru/2107870/>

работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повредить опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Иными словами, на территориях под данной ЗОУИТ запрещено строительство и посадка деревьев, что влияет на возможность полноценного использования земельных участков из сегмента рынка земель под ИЖС.

Необходимо отметить, что участок с кадастровым номером 50:08:0050209:623 является дорогой, а значит, данная ЗОУИТ не может привести ограничения в его использование, таким образом, скидка для данного участка не рассчитывается.

Для земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050209:658 (0,4%) указанная охранная зона занимает менее 0,4% площади и располагается у границы участка таким образом, что ее наличие не может повлиять на возможность полноценного использования земельного участка на усмотрение правообладателя в пределах сегмента рынка земель под ИЖС с учетом соблюдения действующего законодательства, таким образом, скидка для данного участка не рассчитывается.

Таблица 20 Оценка уровня обременений и ограничений для земельных участков, расположенных в охранный зоне линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии

Уровень ограничений	Низкий 0,0%	Умеренный 25,0%	Средний 50,0%	Повышенный 75,0%	Высокий 100,0%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая обременениями и ограничениями	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества как до установления обременений и ограничений, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования ограничений и обременений	Низкая, ограничения, связанные с обременениями, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно редко	Средняя, обременения используются со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно часто	Высокая, обременения используются интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, обременения практически не создают ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие обременений не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие обременений и ограничениями воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, обременение влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие обременений и ограничениями воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, обременения и ограничения практически препятствуют совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие обременений воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	3	0	1	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Итого	50,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на обременения и ограничения	12,50%				

Таблица 21 Оценка уровня обременений и ограничений для земельного участка с кадастровым номером 50-08-0050209:662

Уровень ограничений	Низкий 0,0%	Умеренный 25,0%	Средний 50,0%	Повышенный 75,0%	Высокий 100,0%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая обременениями и ограничениями	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления обременений и ограничений, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования ограничений и обременений	Низкая, ограничения, связанные с обременениями, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно редко	Средняя, обременения используются со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с обременениями, возникают достаточно часто	Высокая, обременения используются интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, обременения практически не создают ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие обременений не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие обременений и ограничений воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, обременение влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие обременений и ограничений воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, обременения и ограничения практически препятствуют совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие обременений воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	2	0	2	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
Итого	100,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на обременения и ограничения	25,00%				

Для определения рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта исследования, Эксперт умножил площадь каждого из участков на удельную стоимость, определенную методом сравнения продаж и скорректированную на приведенные коэффициенты (на площадь, форму и рельеф / фактическое использование, наличие ЗОУИТ). В следующей таблице представлены результаты расчета.

Таблица 22. Расчет стоимости объекта исследования

№	Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Площадь, сот.	Коэффициент площади	Конфигурация, форма и рельеф	Коэффициент конфигурации, формы и рельефа	ЗОУИТ	Коэффициент ЗОУИТ	Удельная стоимость, руб./сот.	Стоимость, руб. с округлением
1	50:08:0050209:623	09.11.2018	49,60	0,87	дороги	0,50	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 2%	1,0000	161 784	8 024 500
2	50:08:0050209:627	09.11.2018	23,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 126 400
3	50:08:0050209:628	09.11.2018	23,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 126 400
4	50:08:0050209:629	09.11.2018	23,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 126 400
5	50:08:0050209:630	09.11.2018	23,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 126 400
6	50:08:0050209:633	09.11.2018	22,60	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	7 985 100
7	50:08:0050209:634	09.11.2018	22,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	7 773 100
8	50:08:0050209:635	09.11.2018	22,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	7 773 100
9	50:08:0050209:636	09.11.2018	22,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	7 773 100
10	50:08:0050209:639	09.11.2018	14,00	1,00	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	371 917	5 206 800
11	50:08:0050209:631	09.11.2018	25,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 833 000
12	50:08:0050209:632	09.11.2018	24,90	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	8 797 700
13	50:08:0050209:637	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
14	50:08:0050209:638	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
15	50:08:0050209:640	09.11.2018	14,00	1,00	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	371 917	5 206 800
16	50:08:0050209:641	09.11.2018	14,00	1,00	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	371 917	5 206 800
17	50:08:0050209:643	09.11.2018	13,00	1,00	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	371 917	4 834 900
18	50:08:0050209:644	09.11.2018	19,60	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 925 100
19	50:08:0050209:649	09.11.2018	16,35	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	5 776 800
20	50:08:0050209:650	09.11.2018	15,40	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	5 441 100
21	50:08:0050209:651	09.11.2018	17,50	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 183 100
22	50:08:0050209:652	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
23	50:08:0050209:653	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
24	50:08:0050209:654	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
25	50:08:0050209:655	09.11.2018	17,00	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 006 500
26	50:08:0050209:656	09.11.2018	16,15	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	5 706 100
27	50:08:0050209:657	09.11.2018	27,15	0,95	вполне пригодный	1,00	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 9,3%	0,8750	309 156	8 393 600
28	50:08:0050209:658	09.11.2018	20,30	0,95	вполне пригодный	1,00	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 0,4%	1,0000	353 321	7 172 400
29	50:08:0050209:659	09.11.2018	10,65	1,00	вполне пригодный	1,00	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции 7,3%	0,8750	325 427	3 465 800

№	Кадастровый номер	Дата, по состоянию на которую определены рыночная стоимость	Площадь, сот.	Коэффициент площади	Конфигурация, форма и рельеф	Коэффициент конфигурации, формы и рельефа	ЗОНУТ	Коэффициент ЗОНУТ	Удельная стоимость, руб./сот.	Стоимость, руб. с округлением
30	50:08:0050209:660	09.11.2018	39,50	0,87	вполне пригодный	1,00	Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии 3,1%	0,8750	283 122	11 183 300
31	50:08:0050209:661	09.11.2018	33,35	0,87	вполне пригодный	1,00	Охранная зона линий и сооружений радиодиффузии 9,3%	0,8750	283 122	9 442 100
32	50:08:0050209:662	09.11.2018	43,75	0,87	вполне пригодный	1,00	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 38,8% Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии 6,7%	0,7500	242 676	10 617 100
33	50:08:0050209:665	09.11.2018	49,70	0,87	дороги	0,50	-	1,0000	161 784	8 040 700
34	50:08:0050209:642	09.11.2018	13,00	1,00	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	371 917	4 834 900
35	50:08:0050209:645	09.11.2018	17,30	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 112 500
36	50:08:0050209:646	09.11.2018	17,20	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 077 100
37	50:08:0050209:647	09.11.2018	17,20	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 077 100
38	50:08:0050209:648	09.11.2018	17,20	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	353 321	6 077 100
39	50:08:0000000:142967	01.01.2018	50,00	0,87	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	334 273	16 713 700
40	50:08:0050209:625	01.01.2018	23,60	0,95	вполне пригодный	1,00	-	1,0000	365 011	8 614 300
41	50:08:0050209:914	01.01.2018	50,00	0,87	дороги	0,50	-	1,0000	167 137	8 356 900

Таким образом, стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, округленно составляет⁴⁴:

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	50:08:0050209:623	4 960,00	09.11.2018	8 024 500
2	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	50:08:0050209:627	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
3	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	50:08:0050209:628	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
4	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	50:08:0050209:629	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
5	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	50:08:0050209:630	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
6	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	50:08:0050209:633	2 260,00	09.11.2018	7 985 100
7	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	50:08:0050209:634	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
8	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	50:08:0050209:635	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
9	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	50:08:0050209:636	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
10	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	50:08:0050209:639	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
11	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 9	50:08:0050209:631	2 500,00	09.11.2018	8 833 000
12	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 10	50:08:0050209:632	2 490,00	09.11.2018	8 797 700
13	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 15	50:08:0050209:637	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
14	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 16	50:08:0050209:638	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
15	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 18	50:08:0050209:640	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
16	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 19	50:08:0050209:641	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
17	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 21	50:08:0050209:643	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
18	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 22	50:08:0050209:644	1 960,00	09.11.2018	6 925 100
19	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 27	50:08:0050209:649	1 635,00	09.11.2018	5 776 800
20	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 28	50:08:0050209:650	1 540,00	09.11.2018	5 441 100
21	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 29	50:08:0050209:651	1 750,00	09.11.2018	6 183 100
22	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 30	50:08:0050209:652	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
23	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 31	50:08:0050209:653	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
24	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 32	50:08:0050209:654	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
25	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 33	50:08:0050209:655	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
26	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 34	50:08:0050209:656	1 615,00	09.11.2018	5 706 100
27	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35	50:08:0050209:657	2 715,00	09.11.2018	8 393 600
28	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-	50:08:0050209:658	2 030,00	09.11.2018	7 172 400

⁴⁴ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации право собственности на земельные участки не облагается НДС.

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
	Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 36				
29	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 37	50:08:0050209:659	1 065,00	09.11.2018	3 465 800
30	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 38	50:08:0050209:660	3 950,00	09.11.2018	11 183 300
31	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 39	50:08:0050209:661	3 335,00	09.11.2018	9 442 100
32	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	50:08:0050209:662	4 375,00	09.11.2018	10 617 100
33	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	50:08:0050209:665	4 970,00	09.11.2018	8 040 700
34	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	50:08:0050209:642	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
35	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	50:08:0050209:645	1 730,00	09.11.2018	6 112 500
36	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	50:08:0050209:646	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
37	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	50:08:0050209:647	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
38	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	50:08:0050209:648	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
39	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	50:08:0000000:1429 67	5 000,00	01.01.2018	16 713 700
40	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	50:08:0050209:625	2 360,00	01.01.2018	8 614 300
41	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо- запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	50:08:0050209:914	5 000,00	01.01.2018	8 356 900

2.2.7. Заключение о стоимости

При определении стоимости Объекта исследования Экспертом был применен Сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, округленно составляет⁴⁵:

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	50:08:0050209:623	4 960,00	09.11.2018	8 024 500
2	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	50:08:0050209:627	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
3	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	50:08:0050209:628	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
4	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	50:08:0050209:629	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
5	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	50:08:0050209:630	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
6	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-	50:08:0050209:633	2 260,00	09.11.2018	7 985 100

⁴⁵ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации право собственности на земельные участки не облагается НДС.

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
	Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11				
7	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	50:08:0050209:634	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
8	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	50:08:0050209:635	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
9	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	50:08:0050209:636	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
10	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	50:08:0050209:639	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
11	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 9	50:08:0050209:631	2 500,00	09.11.2018	8 833 000
12	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 10	50:08:0050209:632	2 490,00	09.11.2018	8 797 700
13	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 15	50:08:0050209:637	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
14	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 16	50:08:0050209:638	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
15	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 18	50:08:0050209:640	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
16	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 19	50:08:0050209:641	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
17	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 21	50:08:0050209:643	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
18	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 22	50:08:0050209:644	1 960,00	09.11.2018	6 925 100
19	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 27	50:08:0050209:649	1 635,00	09.11.2018	5 776 800
20	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 28	50:08:0050209:650	1 540,00	09.11.2018	5 441 100
21	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 29	50:08:0050209:651	1 750,00	09.11.2018	6 183 100
22	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 30	50:08:0050209:652	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
23	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 31	50:08:0050209:653	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
24	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 32	50:08:0050209:654	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
25	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 33	50:08:0050209:655	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
26	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 34	50:08:0050209:656	1 615,00	09.11.2018	5 706 100
27	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35	50:08:0050209:657	2 715,00	09.11.2018	8 393 600
28	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 36	50:08:0050209:658	2 030,00	09.11.2018	7 172 400
29	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 37	50:08:0050209:659	1 065,00	09.11.2018	3 465 800
30	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 38	50:08:0050209:660	3 950,00	09.11.2018	11 183 300
31	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 39	50:08:0050209:661	3 335,00	09.11.2018	9 442 100
32	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	50:08:0050209:662	4 375,00	09.11.2018	10 617 100
33	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	50:08:0050209:665	4 970,00	09.11.2018	8 040 700
34	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	50:08:0050209:642	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
35	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	50:08:0050209:645	1 730,00	09.11.2018	6 112 500
36	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	50:08:0050209:646	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
37	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	50:08:0050209:647	1 720,00	09.11.2018	6 077 100
38	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	50:08:0050209:648	1 720,00	09.11.2018	6 077 100

4. ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЙ, ОБОСНОВАНИЕ И ФОРМУЛИРОВКА ВЫВОДОВ ПО ПОСТАВЛЕННОМУ ВОПРОСУ

При производстве настоящей повторной судебной экспертизы экспертом были тщательно изучены все представленные ему судом объекты исследования, а содержащаяся в них информация позволила провести исследование всесторонне и в полном объеме. Глубокий анализ всех существующих научных методов, относящихся к объекту исследования, раскрытие их экономического смысла, строгая аргументация выбора конкретного метода для проведения расчетов, обуславливает строгую научную обоснованность полученных экспертом выводов.

В соответствии с Определением Московского областного суда от 06.07.2021 г. по делу №3а-543/2020 перед Экспертом были поставлены следующие вопросы:

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости?

На основании проведенного исследования Эксперт пришёл к выводу, что оценщиком при составлении отчета об оценке объектов недвижимости №14/11 от 30.11.2020г. допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости.

2. В случае есть оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости, определить рыночную стоимость объектов недвижимости согласно таблице:

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
1	Земельный участок площадью 4960 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:623, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 610 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	09.11.2018
2	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:627, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	09.11.2018
3	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:628, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 840 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	09.11.2018
4	Земельный участок площадью 2300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:629, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 880 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д.	09.11.2018

№	Наименование, кадастровый номер и адрес земельного участка	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость
	жилой дом. Участок находится примерно в 590 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	
33	Земельный участок площадью 4970 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:665, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 780 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	09.11.2018
34	Земельный участок площадью 1300 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:642, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 630 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	09.11.2018
35	Земельный участок площадью 1730 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:645, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 23	09.11.2018
36	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:646, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 760 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 24	09.11.2018
37	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:647, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 810 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 25	09.11.2018
38	Земельный участок площадью 1720 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:648, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 850 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 26	09.11.2018
39	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0000000:142967, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 650 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №41 находится примерно в 650 м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018
40	Земельный участок площадью 2360 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:625, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 730 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 3	01.01.2018
41	Земельный участок площадью 5000 кв.м с кадастровым номером 50:08:0050209:914, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 740 м от ориентира по направлению северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, д.93, уч. №42 находится примерно в 740 м по направлению на северо-запад от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка	01.01.2018

Оценщиком при составлении отчета №14/11 от 30.11.2020г. допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Истринский р-н, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 93, округленно составляет:

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
1	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 1	50:08:0050209:623	4 960,00	09.11.2018	8 024 500
2	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 5	50:08:0050209:627	2 300,00	09.11.2018	8 126 400

№	Месторасположение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость	Рыночная стоимость, руб. с округлением
3	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 6	50:08:0050209:628	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
4	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 7	50:08:0050209:629	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
5	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 8	50:08:0050209:630	2 300,00	09.11.2018	8 126 400
6	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 11	50:08:0050209:633	2 260,00	09.11.2018	7 985 100
7	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 12	50:08:0050209:634	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
8	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 13	50:08:0050209:635	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
9	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 14	50:08:0050209:636	2 200,00	09.11.2018	7 773 100
10	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 17	50:08:0050209:639	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
11	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 9	50:08:0050209:631	2 500,00	09.11.2018	8 833 000
12	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 10	50:08:0050209:632	2 490,00	09.11.2018	8 797 700
13	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 15	50:08:0050209:637	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
14	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 16	50:08:0050209:638	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
15	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 18	50:08:0050209:640	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
16	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 19	50:08:0050209:641	1 400,00	09.11.2018	5 206 800
17	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 21	50:08:0050209:643	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
18	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 22	50:08:0050209:644	1 960,00	09.11.2018	6 925 100
19	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 27	50:08:0050209:649	1 635,00	09.11.2018	5 776 800
20	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 28	50:08:0050209:650	1 540,00	09.11.2018	5 441 100
21	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 29	50:08:0050209:651	1 750,00	09.11.2018	6 183 100
22	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 30	50:08:0050209:652	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
23	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 31	50:08:0050209:653	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
24	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 32	50:08:0050209:654	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
25	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 33	50:08:0050209:655	1 700,00	09.11.2018	6 006 500
26	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 34	50:08:0050209:656	1 615,00	09.11.2018	5 706 100
27	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 35	50:08:0050209:657	2 715,00	09.11.2018	8 393 600
28	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 36	50:08:0050209:658	2 030,00	09.11.2018	7 172 400
29	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 37	50:08:0050209:659	1 065,00	09.11.2018	3 465 800
30	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 38	50:08:0050209:660	3 950,00	09.11.2018	11 183 300
31	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 39	50:08:0050209:661	3 335,00	09.11.2018	9 442 100
32	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40	50:08:0050209:662	4 375,00	09.11.2018	10 617 100
33	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 43	50:08:0050209:665	4 970,00	09.11.2018	8 040 700
34	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 20	50:08:0050209:642	1 300,00	09.11.2018	4 834 900
35	Московская обл., Истринский р-н, с/пос. Павло-	50:08:0050209:645	1 730,00	09.11.2018	6 112 500

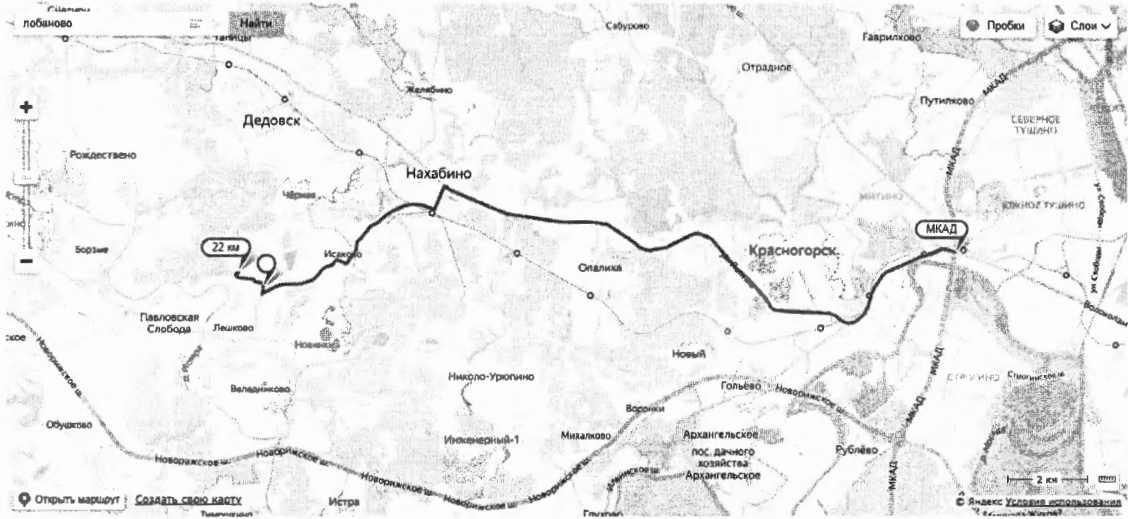
5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Информация, использованная для определения стоимости Объекта исследования

Информация, использованная для описания Объекта исследования

← → 📍 online-perevozka.ru/tablica-rasstojanij.html

Если поиск не помог, воспользуйтесь инструментом «Линейка», который находится на карте в правом нижнем углу. Благодаря ему вы сможете точно рассчитать расстояние до МКАД от нужной вам точки, построить маршрут между городами и узнать общий километраж проложенного пути.



tgis.mosreg.ru/v3/#/planning?catnum+50:08:0050209:623

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050209:623

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050209:623

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к. 1

Площадь земельного участка:
4955 м²

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
Под дачное строительство

Разрешённое использование (фактическое):
Для дачного строительства

Участок расположен в границах полосов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.

Площадь пересечения с ЭЗООИТ

Пересечения по данным ИСОС:

1. Природоохранная территория Сектор 31
Площадь пересечения: 4055 м²
Процент пересечения: 100%

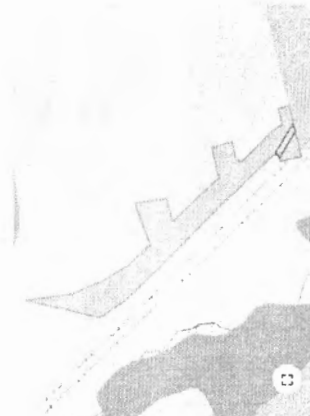
Пересечения по данным на ЕГРН:

2. Охранная зона кабеля линейно-кабельного сооружения связи: Волоконно-оптическая линия связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского муниципального района Московской области
Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи
Площадь пересечения: 98 м²
Процент пересечения: 2%

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона СХ-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)
Площадь наложения: 4954,55 м²
Процент наложения: 100%

Ост. виды разрешённого использования



gis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:08:0050209:660

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050209:660

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050209:660

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос.
Павло-Слободское, д. Лобаново, дач 93, уч-к
39

Площадь земельного участка:
3941 м²

Кадастровые номера объектов капитального
строительства (зданий, строений,
сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
Под дачное строительство

Разрешённое использование (фактическое):
Для дачного строительства

Участок расположен в границах поясов
зон санитарной охраны источников
питьевого водоснабжения г. Москвы или в
непосредственной близости от них.

Площадь пересечения с ЗОУИД

Пересечения по данным ИСОИД:

1. Приаэродромная территория
Сектор 31
Площадь пересечения: 3941 м²
Процент пересечения: 100%

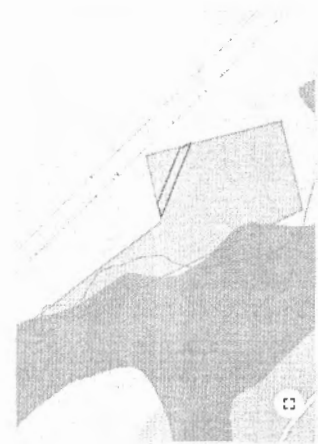
Пересечения по данным из БРП:

2. Охранная зона кабеля линейно-
кабельного сооружения связи:
Волоконно-оптическая линия связи
"Москва-Смоленск" на территории
Истринского муниципального района
Московской области)
Охранная зона линий и сооружений связи
и линий и сооружений радиорезервации
Площадь пересечения: 123 м²
Процент пересечения: 3.1%

Пересечения с территориальными
зонами и их основные ВРИ (в
соответствии с ЛПЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для
ведения садоводства)
Площадь наложения: 3940,58 м²
Процент наложения: 100%

Ось воды разрешённого использования



gis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:08:0050209:661

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050209:661

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050209:661

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос.
Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к
39

Площадь земельного участка:
3334 м²

Кадастровые номера объектов капитального
строительства (зданий, строений,
сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
Под дачное строительство

Разрешённое использование (фактическое):
Для дачного строительства

Участок расположен в границах поясов
зон санитарной охраны источников
питьевого водоснабжения г. Москвы или в
непосредственной близости от них.

Площадь пересечения с ЗОУИД

Пересечения по данным ИСОИД:

1. Приаэродромная территория
Сектор 31
Площадь пересечения: 3334 м²
Процент пересечения: 100%

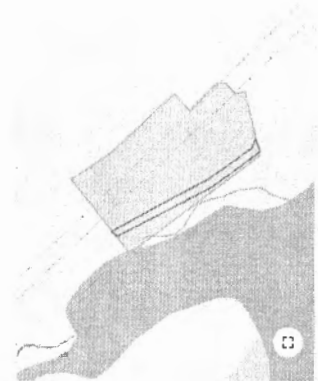
Пересечения по данным из БРП:

2. Охранная зона кабеля линейно-
кабельного сооружения связи:
Волоконно-оптическая линия связи
"Москва-Смоленск" на территории
Истринского муниципального района
Московской области)
Охранная зона линий и сооружений связи
и линий и сооружений радиорезервации
Площадь пересечения: 309 м²
Процент пересечения: 9.3%

Пересечения с территориальными
зонами и их основные ВРИ (в
соответствии с ЛПЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для
ведения садоводства)
Площадь наложения: 3334,45 м²
Процент наложения: 100%

Ось воды разрешённого использования



rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:08:0050209:662

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050209:662

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050209:662

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40

Площадь земельного участка:
4367 м²

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
Под дачное строительство

Разрешённое использование (фактическое):
Для дачного строительства

Участок расположен в границах полос зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.

Площадь пересечения с ЗОУИТ

Пересечения по данным ИСОУД:

1. Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 423-РМ 31.07.2018
Площадь пересечения: 1693 м²
Процент пересечения: 38,8%

2. Приаэродромная территория Сектор 3.1
Площадь пересечения: 4367 м²
Процент пересечения: 100%

Пересечения по данным из БРП:

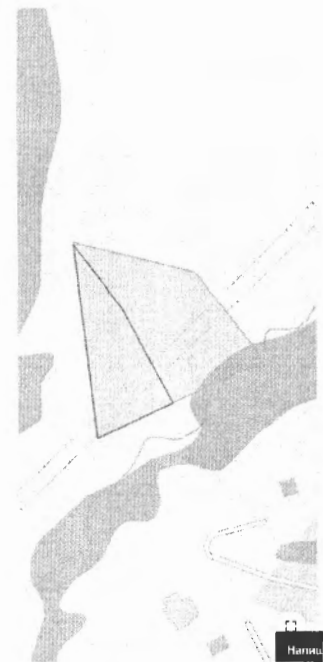
3. Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - сваями №№ ИГ/03-14/ГВК 46248421 и ИГ/04-14/ГВК 46248422, эксплуатирующих подольско-миховский водонасосный комплекс. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Площадь пересечения: 1693 м²
Процент пересечения: 38,8%

4. Охранная зона кабеля линейно-кабельного сооружения связи: Волоконно-оптическая линия связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского муниципального района Московской области
Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи
Площадь пересечения: 292 м²
Процент пересечения: 6,7%

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)
Площадь наложения: 4367,47 м²
Процент наложения: 100%

Осм. виды разрешённого использования



rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:08:0050209:662

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050209:662

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050209:662

Адрес:
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 93, уч-к 40

Площадь земельного участка:
4367 м²

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

Разрешённое использование (по документу):
Под дачное строительство

Разрешённое использование (фактическое):
Для дачного строительства

Участок расположен в границах полос зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы или в непосредственной близости от них.

Площадь пересечения с ЗОУИТ

Пересечения по данным ИСОУД:

1. Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 423-РМ 31.07.2018
Площадь пересечения: 1693 м²
Процент пересечения: 38,8%

2. Приаэродромная территория Сектор 3.1
Площадь пересечения: 4367 м²
Процент пересечения: 100%

Пересечения по данным из БРП:

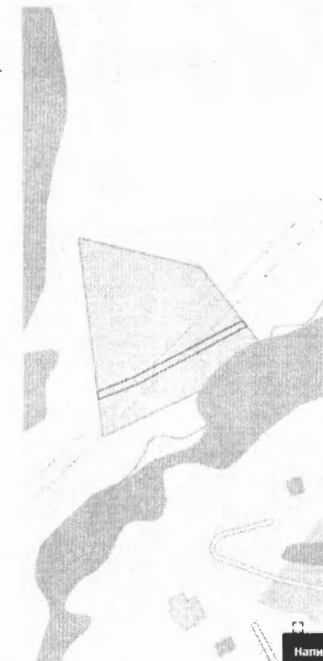
3. Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - сваями №№ ИГ/03-14/ГВК 46248421 и ИГ/04-14/ГВК 46248422, эксплуатирующих подольско-миховский водонасосный комплекс. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
Площадь пересечения: 1693 м²
Процент пересечения: 38,8%

4. Охранная зона кабеля линейно-кабельного сооружения связи: Волоконно-оптическая линия связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского муниципального района Московской области
Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи
Площадь пересечения: 292 м²
Процент пересечения: 6,7%

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ)

Зона СК-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства)
Площадь наложения: 4367,47 м²
Процент наложения: 100%

Осм. виды разрешённого использования



← → 🏠 pkklogreestr.ru/#/search/55.82788237.104108/50.08.6.29

ЗООУИТ 55.827882 37.104108

ЗООУИТ 50-08-6.29
 Относится к зоне влияния кабельно-оптических сетей. Зона охраны оптической линии связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского района Московской области.

Зона охраны искусственных объектов

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии
 Зона охраны искусственных объектов

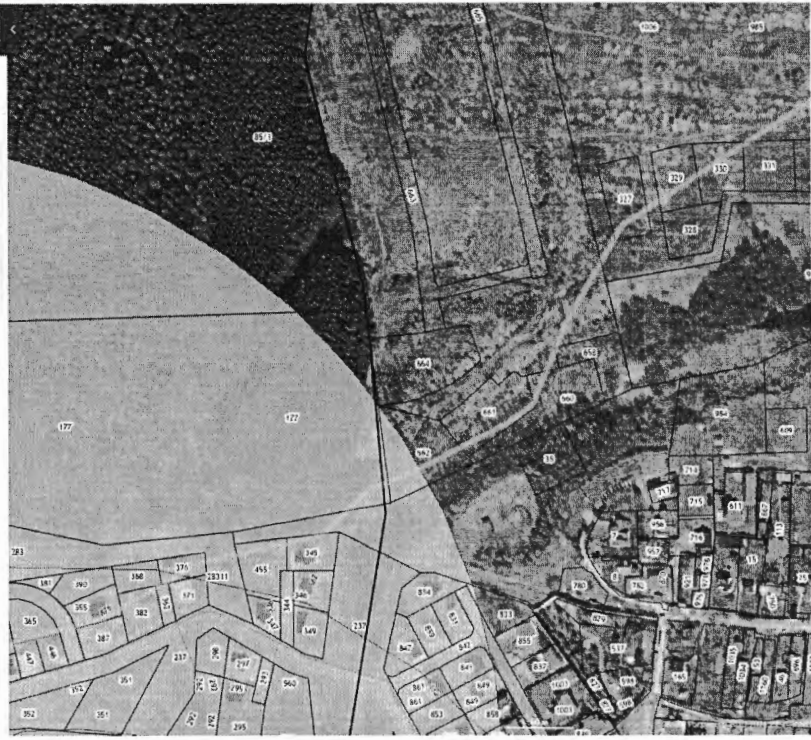
Регистровый номер: 50-08-6.29

Идентификационный номер: 50.08.2.45

Кадастровый район: 50/08

Именное право: Охранная зона кабеля линейно-кабельного сооружения связи; Волоконно-оптическая линия связи "Москва-Смоленск" на территории Истринского муниципального района Московской области

Ограничения: Ограничения (обременения), устанавливаемые на водные в границах охранной зоны земельных участков (в соответствии с п.п. 48, 49 "Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" утвержденных Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578-6/00); 1. В пределах охранной зоны письменного согласия и присутствия представительной организации, эксплуатирующей линии связи и линии радиодиффузии, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта земельными механизмами (за исключением зон песчаных баранов) и земляные работы (за исключением вспашки на



← → 🏠 pkklogreestr.ru/#/search/55.82792137.103676/50.08.6.236

ЗООУИТ 55.827921 37.103676

ЗООУИТ 50-08-6.236
 Застит водные объекты (застит источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) - скважины №№ ИГ/03-14/ГВК 46248421 и ИГ/04-14/ГВК 46248422, эксплуатирующая подольско-малковский водоносный комплекс

Зона охраны природных объектов

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопровода питьевого назначения
 Зона охраны природных объектов

Регистровый номер: 50-08-6.236

Идентификационный номер: 50.08.2.271

Кадастровый район: 50/08

Именное право: Третий пояс зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины №№ ИГ/03-14/ГВК 46248421 и ИГ/04-14/ГВК 46248422, эксплуатирующая подольско-малковский водоносный комплекс

Ограничения: Запрещается: а) выкачка отработанных вод в подземные комплексы, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли; б) размещение складов горюче-смазочных материалов, аддитивных и минеральных удобрений, навозных промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Допускается в пределах третьего пояса ЗСО при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного комплекса от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.



Предложения по продаже земельных участков

Предложение №1

ruads.org Оч 🔍 ☆ 🌐 Окно в реж

The Russian Advertisements archive

◀Назад к поиску

Участок 10 сот. (ИЖС) **₽2,900,000**

dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1049035339

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Агентство недвижимости ЖилСтройСервис	Тип	компания
Телефон	89258375188	Номер	1049035339
Адрес	деревня Лобаново	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Дедовск
		Дата публикации	Fri Dec 29 2017
		Дата обновления	Fri Dec 29 2017
		Дата скачивания	Sat Dec 30 2017
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Продается земельный участок 10 соток, прямоугольной формы, расположенный в дер. Лобаново (ИЖС). Участок огорожен, есть возможность расширения. В деревню заведены все коммуникации: вода/газ/электричество, подключиться можно ко всему. К участку можно проехать как по Новорижскому шоссе, так и по Волоколамскому шоссе через Нахабино. Недалеко река Истра и Павлово озеро. Круглогодичный хороший подъезд. В деревне расположены: магазин и автобусная остановка. В ближайших населенных пунктах (Нахабино, Павловская слобода) присутствует вся необходимая инфраструктура. Все документы готовы к продаже. Оперативный показ.

← → G pkk.rosreestr.ru/#/search/55.826113.37.107704

Участки 55.826113.37.107704

Земельный участок 50:08:0050221:165
 -обл. Московская, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, уч. 2
 Для ведения индивидуального жилищного строительства
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Идентификационный номер:	50:08:0050221:165
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, уч. 2
Площадь участка:	1 141 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документам:	Для ведения индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 496 400,53 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.04.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

← → G pkk.rosreestr.ru/#/search/55.826394204552063.37.111940539479114/17/#/5w3tqjnj?text=55.826394204552063,37.111940539479114&type=1&isPoints=true&opened=50%3A8%3A50209%3A1139

Участки 55.826394.37.111120

Земельный участок 50:08:0050209:1139
 Московская область, р-н Истринский, д. Лобаново
 Для индивидуального жилищного строительства
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Идентификационный номер:	50:08:0050209:1139
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, д. Лобаново
Площадь участка:	900 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
По документам:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 770 875 руб.
Дата определения:	16.08.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.06.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

← → 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.82647637.117798153135496/17/@5w3tqxnjbtvtf=55.826476%2037.117477&type=1&nPoint=true&opened=50%3A8%3A50209%3A964

Участки 55.826476 37.117477 🔍

Земельный участок 50:08:0050209-964
 Московская область, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 15, пом. 2
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План ЮК → Создать участок ЖС → 📄 📍

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Бюджет	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050209-964
Кадастровый квартал	50:08:0050209
Адрес	Московская область, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, д. 15, пом. 2
Площадь участка	794 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешение использования	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 450 188,72 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата вступления в силу	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

Предложение №2



Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

₽1,100,000

nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1087323294

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Продаю свое	Тип	частное
Телефон	89850510195	Номер	1087323294
Адрес	снт заболотье	Метро	не задано

Расположение Россия, Нахабино

Дата публикации Mon Dec 25 2017

Дата обновления Mon Dec 25 2017

Дата скачивания Mon Dec 25 2017

Снимок оригинального объявления открыть

Продам участок, в черте города "новое Нахабино". Хорошее светлое место, на участке есть плодовые деревья, перед входом оборудованная детская площадка. В микрорайоне развита инфраструктура, магазины все в шаговой доступности. Электроэнергия - трансформатор. Недалеко станция Нахабино.

← → 📄 🌐 pkk.rosreestr.ru/#/servlet/55.84530653771111.37.125600943166766/17/@Sw31qzjyb?text=55.844404%2037.123163&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50204%3A94

Участки 55.844404 37.123163 🔍

Земельный участок 50:08:0050204:94
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, с/т "Заболотье", уч-к 11

Для ведения садоводства
 План ВУ → План КН → Создать участок ЖС → 📄 ☆

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Бюджет:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050204:94
Кадастровый квартал:	50:08:0050204
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, с/т "Заболотье", уч-к 11
Площадь участка:	954 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
ИС документ:	Для ведения садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 857 781,44 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.06.2019
Дата окончания:	01.01.2019

← → 📄 🌐 pkk.rosreestr.ru/#/servlet/55.8453952256677004.37.12376362313609/18/@Sw31qzjyb?text=55.845416%2037.122651&type=1&inPoint=true&opened=50%3A5%3A50204%3A52

Участки 55.845436 37.122651 🔍

Земельный участок 50:08:0050204:52
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, с/т "Заболотье", уч-к 19

Для ведения садоводства
 План ВУ → План КН → Создать участок ЖС → 📄 ☆

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Бюджет:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050204:52
Кадастровый квартал:	50:08:0050204
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, с/т "Заболотье", уч-к 19
Площадь участка:	700 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
ИС документ:	Для ведения садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 388 571 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	16.01.2019
Дата окончания:	01.01.2019

← → 📍 pds.kosmosinfo.ru/realty/55.8456467934703.37.1245353108344/18/05e31d49b7e0c4552845091%2037.1244720?type=Tab&Print=true&opened=50%3A48%3A50204%3A85

Участки 55.845891 37.124472

Земельный участок 50:08:0050204:85
 Московская область, Истринский район, Павло-Слободский с/п.д. "Черная, с/п. "Заболотье", уч. 2
 Для ведения садоводства
 План 3У → План КК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 50:08:0050204:85
 Кадастровый квартал: 50:08:0050204
 Адрес: Московская область, Истринский район, Павло-Слободский с/п.д. "Черная, с/п. "Заболотье", уч. 2
 Площадь земельного участка: 820 кв. м
 Статус: Ранее учтенный
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Вид разрешенного использования: Для ведения гражданами садоводства и огородничества
 По документам: для ведения садоводства
 Форма собственности: Частная собственность
 Кадастровая стоимость: 1 878 570,8 руб.
 Дата определения: 01.01.2018
 Дата регистрации: -
 Дата внесения сведений: 16.01.2019
 Дата планировки: 01.01.2019

Предложение №3 (аналог №1)

ruads.org 🔍 🏠 ⭐ 🌐 Окно в режим

Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

₽3,500,000

[nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1162171216](https://ruads.org/nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1162171216)

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Частное лицо	Тип	частное
Телефон	89250259707	Номер	1162171216
Адрес	Россия, Московская область, городской округ Красногорск, садовое товарищество Лужки, Рябиновая улица, 69	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Нахабино
		Дата публикации	Sun Dec 03 2017
		Дата обновления	Sun Dec 03 2017
		Дата скачивания	Tue Dec 05 2017
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Участок 6 соток в снт Лужки, пустой, ровный, правильной формы, газ по границе, свет, летний водопровод, КПП охрана

← → С [pkc.rosreestr.ru/#/search/55.82929058789532637.15770523298151/18/@5w3tqzjnb?text=55.828652%2037.156778&type=1&inPoint=true&opened=50%3A11%3A40101%3A2](#)

Участки 55.828652 37.156778

Земельный участок 50:11:0040101:2
 Московская область, Красногорский район, с/п "Лунки", участок № 58
 Для садоводства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0040101:2
Кадастровый квартал:	50:11:0040101
Адрес:	Московская область, Красногорский район, с/п "Лунки", участок № 58
Площадь участка:	600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	-
по документу:	для садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 964 436 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019
дата изменения:	01.01.2019

← → С [pkc.rosreestr.ru/#/search/55.8313662436079937.158725521129846/18/@5w3tqzjnb?text=55.832016%2037.157973&type=1&inPoint=true&opened=50%3A11%3A40101%3A240](#)

Участки 55.832016 37.157973

Земельный участок 50:11:0040101:240
 Московская область, Красногорский район, вблизи п. Нахабино
 Для садоводства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0040101:240
Кадастровый квартал:	50:11:0040101
Адрес:	Московская область, Красногорский район, вблизи п. Нахабино
Площадь участка:	600 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 968 942 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2019
дата изменения:	01.01.2019

← → 📄 plkkroresz.ru/#/mapch/55.831210071162.37.19764402174606/19/@5w3kmpjib7amz=55.831813%2037.157223&type=1&zoomPoint=true&opened=50%3A11%3A40101%3A7


Участки 55.831313 37.157223 🔍

Земельный участок 50:11:0040101:7
Московская область, Красногорский район, с/п "Лужки", уч.50
Для садоводства

План Зу → План ИК → Создать участок ИС → 📄 ⭐

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0040101:7
Кадастровый квартал:	50:11:0040101
Адрес:	Московская область, Красногорский район, с/п "Лужки", уч.56
Площадь учтенная:	600 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
ос. документы:	Для садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 967 634 руб.
Дата опубликования:	01.01.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	15.01.2019
Дата окончания:	01.01.2019



Предложение №4 (аналог №2)

ruads.org Окно в реж

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

₽5,450,000

pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1183625931

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Гальцевы и Фон Герц	Тип	компания
Телефон	89647776805	Номер	1183625931
Адрес	коттеджный посёлок Лес и Река	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Павловская Слобода
		Дата публикации	Sun Nov 12 2017
		Дата обновления	Sun Nov 12 2017
		Дата скачивания	Sun Nov 12 2017
		Снимок оригинального объявления	открыть



Лес и Река, продается участок, 10 соток, Продается участок 10 соток в охраняемом поселке Между лесом и рекой в 20 км. по Новорижскому шоссе. Участок прямоугольной формы, расположен на возвышенности с краю, вид на Павловскую Слободу, деревню Лобаново и лес, в 100 метрах протекает р. Истра, все коммуникации по границе участка, интернет, освещение поселка, рядом с участком есть парковочный карман на несколько машин, административное здание, планируется магазин и детский сад, дорога асфальт. крошка и тротуарные дорожки, соседи строятся. Свидетельство о собственности.

← → 🏠 📍 pkk.rosreestr.ru/#search/55.82435016277588.37.09095468263796/17/@5w/3qzmb?xrd=55.824500%2037.087185&type=1&mapPoint=true&frameId=50%3A0%3A50249%3A401

Участки 55.824500 37.087185

Земельный участок 50:08:0050249-401

Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 21

под дачное хозяйство

План ЗУ → План КМ → Создать участок ИС →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050249-401
Кадастровый номер:	50:08:0050249
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 21
Площадь участка:	1 063 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для иных видов сельскохозяйственного использования
Документ:	под дачное хозяйство
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 561 606,77 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.06.2019
Дата применения:	01.01.2019



← → 🏠 📍 pkk.rosreestr.ru/#search/55.82433401825509.37.09197979613467/17/@5w/3qzmb?xrd=55.824338%2037.092779&type=1&mapPoint=true&frameId=50%3A0%3A50249%3A332

Участки 55.824239 37.092779

Земельный участок 50:08:0050249-332

Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново

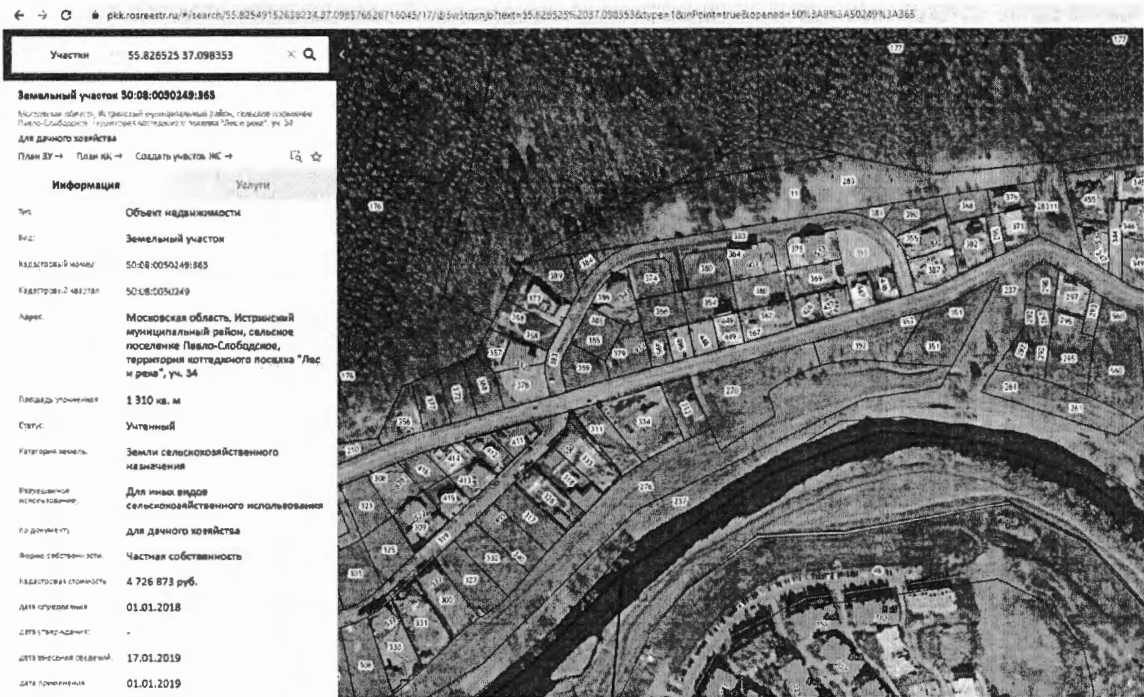
под дачное хозяйство

План ЗУ → План КМ → Создать участок ИС →

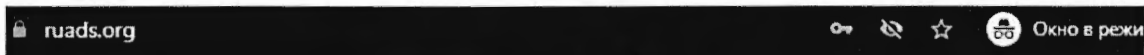
Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050249-332
Кадастровый номер:	50:08:0050249
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново
Площадь участка:	1 921 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для иных видов сельскохозяйственного использования
Документ:	под дачное хозяйство
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 110 508,9 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	17.01.2019
Дата применения:	01.01.2019





Предложение №5 (аналог №3)

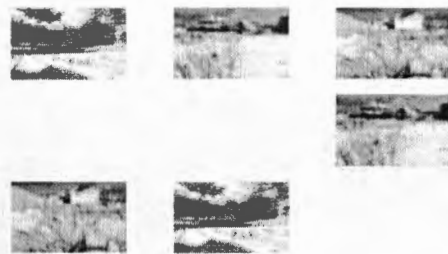


Участок 8.6 сот. (СНТ, ДНП)

₽4,700,000

nahabino/zemelnye_uchastki_uchastok_8.6_sot_snt_dnp_1013463021

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Гальцевы и Фон Герц	Тип	компания
Телефон	89647776805	Номер	1013463021
Адрес	коттеджный посёлок Павловы Озёра, Центральная улица	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Нахабино
		Дата публикации	Sun Nov 12 2017
		Дата обновления	Sun Nov 12 2017
		Дата скачивания	Sun Nov 12 2017
		Снимок оригинального объявления	открыть



Павловы Озёра, Центральная улица, продается участок, 8.6 соток, Продается участок 8,6 сот. без подряда в жилом охраняемом поселке Павловы озера в 20 км.по Новорижскому шоссе. Коммуникации (газ, свет, канализация, вода) по границе.

Предложение №6



Участок 5 сот. (СНТ, ДНП)

₽1,999,000

pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_snt_dnp_955910792

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"	
Контакт	Гальцевы и Фон Герц	Тип	компания	
Телефон	89647776805	Номер	955910792	
Адрес	деревня Лобаново	Метро	не задано	
		Расположение	Россия, Павловская Слобода	
		Дата публикации	Mon Nov 06 2017	
		Дата обновления	Mon Nov 06 2017	
		Дата скачивания	Mon Nov 06 2017	
		Снимок оригинального объявления	открыть	

Лобаново, продается участок, 5 соток, СРОЧНО!!! Продается участок 5 соток в дер. Лобаново, Истринский район 14 (или 23) км по Новорижскому шоссе или 20 км по Волоколамскому шоссе 25 минут езды от Москвы ПРосторный участок в очень тихом и уютном месте Юридический статус: земли ИЖС Полная стоимость в договоре. Коммуникации: электричество 15 кВт, газ - по границе, вода - есть проект на скважину. Асфальтированный поезд до участка. Деревня на высоком берегу реки Истра. С края деревни открывается прекрасный вид на реку Истра. В деревне работает магазин. В 4 км - с.Павловская слобода со всей необходимой инфраструктурой. Удобно добираться и на общественном транспорте: маршрутка от м. Щукинская и автобус от ж.д. ст. Нахабино. ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! и мы отправим Вам методичку, в которой Вы найдете ответы на 90 % вопросов о том «как выбрать участок». Другие интересные предложения на Гальцевы и Фон Герц. Светлов агентство недвижимости Красногорского района МО

← → 📄 🌐 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8260225493946,37.11190209396954/17/0?sw3tqrjib?text=55.826113%2037.107704&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50221%3A165

Участки 55.826113 37.107704 🔍

Земельный участок 50:08:0050221:165
 обл. Московская, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, уч. 2
 Для ведения индивидуального жилищного строительства
 План БУ → План КИ → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050221:165
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Лобаново, уч. 2
Площадь, указанная:	1 141 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документам:	Для ведения индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 496 400,53 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.04.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

← → 📄 🌐 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.82639429455206,37.111940539479114/17/0?sw3tqrjib?text=55.826394%2037.111200&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50209%3A1139

Участки 55.826394 37.111200 🔍

Земельный участок 50:08:0050209:1139
 Московская область, р-н Истринский, д. Лобаново
 Для индивидуального жилищного строительства
 План БУ → План КИ → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050209:1139
Кадастровый квартал:	50:08:0050209
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, д. Лобаново
Площадь, указанная:	900 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документам:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 770 875 руб.
Дата определения:	16.08.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	25.06.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

pk.rscreestr.ru/#/search/55.82647637.117477...pk.rscreestr.ru/#/search/55.82647637.117477...pk.rscreestr.ru/#/search/55.82647637.117477...pk.rscreestr.ru/#/search/55.82647637.117477...

Участки 55.826476 37.117477

Земельный участок 50:08:0050209:964
 Московская область, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Павлово, д. 15, пом. 2
 для индивидуального жилищного строительства
 План ВУ → План КК → Создать участок ИЖС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Б/д.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050209:964
Кадастровый квартал	50:08:0050209
Адрес	Московская область, р-н Истринский, с/п Павло-Слободское, д. Павлово, д. 15, пом. 2
Площадь участка, кв. м	794 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешение использования	Для индивидуальной жилой застройки
по документам	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 450 188,72 руб.
дата опознания	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата окончания	01.01.2019

Предложение №7 (аналог №4)

roads.org The Russian Advertising archive

Окно в режиме

◀Назад к поиску

Участок 7 сот. (ИЖС)

₽4,800,000

istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_951067635

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Олег	Тип	частное
Телефон	89637109611	Номер	951067635
Адрес	Кп Павлово озера д Исаково Пос Павлова слобода	Метро	не задано

Расположение	Россия, Истра
Дата публикации	Thu May 18 2017
Дата обновления	Thu May 18 2017
Дата скачивания	Fri May 19 2017
Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Охраняемый, клубный поселок бизнес-класса Павлово озера, собственная развитая инфраструктура: торговый центр, детский сад, пляж, спортивные площадки, рестораны, медицинский центр, природное озеро размером 11 Га, вокруг которого организована зона отдыха, не далеко находится магазин перекресток 24 часа, концертная площадка, фитнес-клуб WorldClass, пекарни, каток, элитная школа, банки и т.д.. Участок без подряда, все коммуникации центральные.

← → 🏠 pkk.rosreestr.ru/#search/55.83164013519961.37.13696477240534/16/@6w3tqnyh?text=55.828699%2037.132287&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A174

Участки 55.828699 37.132287

Земельный участок 50:08:0050253:174
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павлово-Слободское, в районе д/п. Исаково
 для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:174
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павлово-Слободское, в районе д/п. Исаково
Площадь участка:	610 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 876 086,4 руб.
дата определения:	09.11.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.04.2019
дата прекращения:	01.01.2019

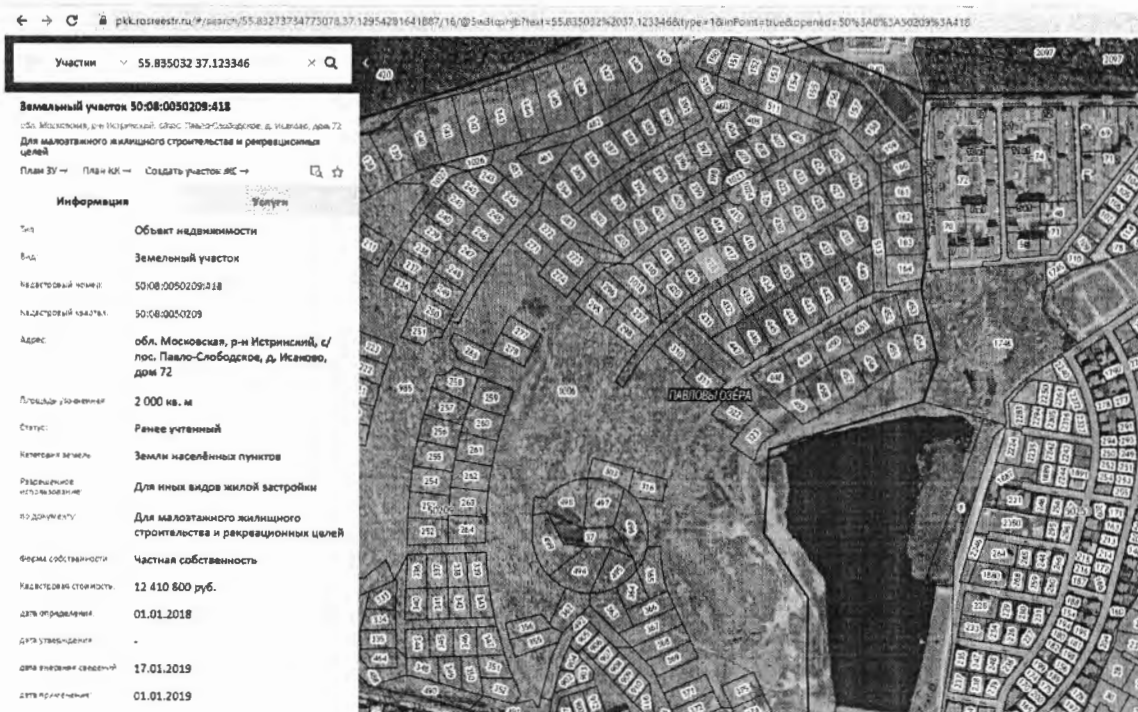
← → 🏠 pkk.rosreestr.ru/#search/55.831724316933794.37.13726087252226/16/@6w3tqnyh?text=55.833538%2037.128166&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A2311

Участки 55.833538 37.138166

Земельный участок 50:08:0050253:2311
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:2311
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	-
Площадь участка:	1 323 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	-
по документу:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 782 269,67 руб.
дата определения:	15.12.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	04.02.2021
дата прекращения:	15.12.2020



Участки 55.835032 37.123346

Земельный участок 50:08:0050209:118
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павлово-Слободское, д. Исаково, дом 72
 Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖ →

Информация

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 кадастровый номер: 50:08:0050209:118
 кадастровый квартал: 50:08:0050209
 Адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павлово-Слободское, д. Исаково, дом 72
 Площадь участка: 2 000 кв. м
 Статус: Ранее учтенный
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки
 по документу: Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
 форма собственности: Частная собственность
 кадастровая стоимость: 12 410 800 руб.
 дата оформления: 01.01.2018
 дата утверждения: -
 дата введения сведений: 17.01.2019
 дата окончания: 01.01.2019

Предложение №8



«Назад к поиску

Участок 8.3 сот. (ИЖС)

₽6,500,000

istra/zemelnye_uchastki/uchastok_8.3_sot_izhs_912895008

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Шарапов	Тип	компания
Телефон	89255045938	Номер	912895008
Адрес	Московская область Истринский район, д.Исаково,Павловы-Озера	Метро	не задано
Расположение	Россия, Истра		
Дата публикации	Mon Feb 06 2017		
Дата обновления	Mon Feb 06 2017		
Дата скачивания	Mon Feb 06 2017		
Снимок оригинального объявления	открыть		



Новорижское ш., 15 км. от МКАД, охраняемый, клубный поселок бизнес-класса Павловы озера, собственная развитая инфраструктура: торговый центр, детский сад, пляж, спортивные площадки, рестораны, медицинский центр, природное озеро размером 11 Га, вокруг которого организована зона отдыха, не далеко находится магазин перекресток 24 часа, концертная площадка, фитнес-клуб WorldClass, пекарня, каток, элитная школа, банки и т.д.. Участок без подряда, все коммуникации центральные. Ипотека возможна.

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/55.81164013519961.37.13696477340534/16/@5w31qzjhb?text=55.828699%2037.132287&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A174

Участки 55.828699 37.132287

Земельный участок 50:08:0090253:174
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе д/п. Малого
 для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0090253:174
Кадастровый № участка:	50:08:0090253
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе д/п. Искново
Площадь участка:	610 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
По документу:	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 876 086,4 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.04.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

← → ↻ pkk.rosreestr.ru/#/search/55.851724316833794.37.137208087252226/16/@5w31qzjhb?text=55.833558%2037.138166&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A2311

Участки 55.833558 37.138166

Земельный участок 50:08:0050253:2311
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:2311
Кадастровый № участка:	50:08:0050253
Адрес:	-
Площадь участка:	1 323 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	-
По документу:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 782 269,67 руб.
Дата определения:	15.12.2020
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	04.02.2021
Дата прекращения:	15.12.2020

pkk.rosreestr.ru/#search/55.83503237.129346

Участки 55.835032 37.129346

Земельный участок 50:08:0050209:418
 обл. Московская, р-н Истринский, пос. Павло-Слободское, д. Исаево, дом 72
 Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ВУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050209:418
Кадастровый квартал	50:08:0050209
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Исаево, дом 72
Площадь участка	2 000 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Предельное использование	Для иных видов жилой застройки
по документам	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	12 410 800 руб.
дата оформления	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

Предложение №9 (аналог №1)

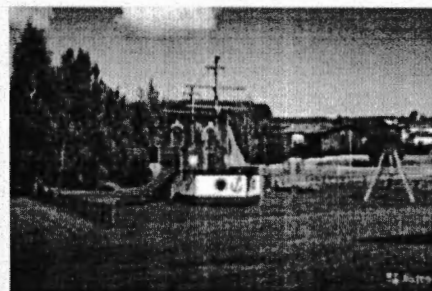
ruads.org От Окно в режи

Участок 43 сот. (СНТ, ДНП)

₽21,500,000

pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot_snt_dnp_1593656735

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Ольга	Тип	частное
Телефон	89685883028	Номер	1593656735
Адрес	Московская область, городской округ Истра, деревня Лобаново	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Павловская Слобода
		Дата публикации	Sat Oct 13 2018
		Дата обновления	Sat Oct 13 2018
		Дата скачивания	Sat Oct 13 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть



Продаются два участка вместе 10+33 сотки на реке Истра в благоустроенном и жилом КП "Лес и река", участки речные, в уединенном месте, живописные видовые характеристики. Участки правильной формы. КП полностью огорожен, охраняется, сделаны все дороги, тротуары, ц. коммуникации (газ, вода, электричество, ливневая канализация) все действует, многие построились и проживают круглогодично. КП прилегает к большому лесному массиву, земли Гослесфонда. На два участка 28кВт электричества. Участки находятся в собственности, полная стоимость в ДКП, документы готовы к сделке

← → 📍 pkk.kosreestr.ru/#/search/55.82435016227583.37.09095468263796/17/@5w3tamp?text=55.824500%2C37.087185&type=1&inPoint=true&opened=50%3A0%3A50.349%3A401

Участки 55.824500 37.087185 🔍

Земельный участок 50:08:0050249:401
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 21
 под дачное хозяйство
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС → 📍 ⭐

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050249:401
Кадастровый квартал	50:08:0050249
Адрес	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново, дом 21
Площадь участка	1 063 кв. м
Ситуц	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для иных видов сельскохозяйственного использования
по документам	под дачное хозяйство
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	2 561 606,77 руб.
дата определения	09.11.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.06.2019
дата прекращения	01.01.2019

← → 📍 pkk.kosreestr.ru/#/search/55.82435461828509.97.09197979613467/17/@5w3tamp?text=55.824239%2C37.092779&type=1&inPoint=true&opened=50%3A0%3A50.249%3A332

Участки 55.824239 37.092779 🔍

Земельный участок 50:08:0050249:332
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново
 под дачное хозяйство
 План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС → 📍 ⭐

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050249:332
Кадастровый квартал	50:08:0050249
Адрес	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лобаново
Площадь участка	1 921 кв. м
Ситуц	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для иных видов сельскохозяйственного использования
по документам	под дачное хозяйство
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	6 310 508,9 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

← → 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.8265254915263823437.098576526718045/17.35w21map?text=55.8265254915263823437.098576526718045&type=1&mapPrint=true&opened=50%2A0%2A50249%2A365

Участки 55.826525 37.098353

Земельный участок 50:08:0030249:365
 Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Павло-Слободское, территория коттеджного посёлка "Лес и река", уч. 34
для дачного хозяйства
 План ЗУ → План КК → Создать рисунок ИС →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Езд.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050249:365
Кадастровый квартал	50:08:0090249
Адрес	Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Павло-Слободское, территория коттеджного посёлка "Лес и река", уч. 34
Площадь участка	1 310 кв. м
Статус	Участки
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Возможные результаты	Для иных видов сельскохозяйственного использования
по документам	для дачного хозяйства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	4 726 873 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

Предложение №10

ruads.org
Окно в режи

Участок 8.5 сот. (СНТ, ДНП)

pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_sot_snt_dnp_1465970843

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Rjycsfyubv	Тип	частное
Телефон	89030107574	Номер	1465970843
Адрес	городской округ Истра, Московская область, садовое товарищество Полянка-2	Метро	не задано
Расположение		Россия, Павловская Слобода	
Дата публикации		Tue Aug 14 2018	
Дата обновления		Tue Aug 14 2018	
Дата скачивания		Tue Aug 14 2018	
Снимок оригинального объявления		открыть	

₽2,125,000











Продается участок площадью 8,5 соток рядом с СНТ Полянка-2, Павловская Слобода 21 км по Новорижскому шоссе или 25 км по Волоколамскому шоссе. Прекрасное место как для отдыха, так и для постоянного проживания. Собственность, разрешенный вид использования - под дачное строительство (возможна прописка). Охраняемая территория, асфальтированный подъезд, электроснабжение 10 кВт входит в стоимость, газ в перспективе. Участок не освоен имеет ровный рельеф. Развитая инфраструктура рядом школа, детский сад, магазины, аптека, салон красоты, рынки, храм, досуговые центры, поселок Княжье Озеро и Кедрь. В 2019 году примерно в 2 км от поселка ожидается открытие нового крупного аутлета. Транспортное сообщение со ст. Щукинская, ж/д ст. Нахабино. Возможно увеличение площади до 17 соток. Возможен торг. кад. № 50:08:0050351:213

Предложение №11

ruads.org
Окно в реж

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)

₽13,495,000

nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_1348829349

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникаций"
Контакт	Дельта Истра	Тип	компания
Телефон	89647247107	Номер	1348829349
Адрес	коттеджный поселок Вымпел	Метро	не задано

Расположение	Россия, Нахабино
Дата публикации	Mon Oct 22 2018
Дата обновления	Mon Oct 22 2018
Дата скачивания	Tue Oct 23 2018
Снимок оригинального объявления	открыть

Участок в лесу, общей площадью 15 соток. Все коммуникации по границе участка, газ, вода, канализация. Вся инфраструктура рядом: Торговый комплекс Павлово Подворье – 4 км., Павловская гимназия – 3 км., Детский сад – 3 км., поликлиника – 8 км., Храм – 3 км., Банки – 4 км., Конный клуб – 10 км., Остановка общественного транспорта – рядом, ст.Нахабино – 10 минут. В поселке есть детская площадка, много прогулочных зон в лесу, трассы для бега и лыжных прогулок. Поселок рассчитан на примерно 30 домовладений. Подробная информация по запросу, оперативный показ. Звоните договоримся.










← → 📍 rpk.rosreestr.ru/#/search/55.8049437.170462

Участки 55.80494 37.170462 🔍

Земельный участок 50:11:0040104:69
 Московская обл., Красногорский район, с/пос. п. Нахабино, уч. 20
 для дачного строительства

План ЗУ → План ИИ → Создать участок ИИС →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:11:0040104:69
Кадастровый квартал	50:11:0040104
Адрес	Московская обл., Красногорский район, с/пос. п. Нахабино, уч. 20
Площадь участка	2 500 кв. м
Статус	Ранев учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	-
по документу	Для дачного строительства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	22 144 225 руб.
Дата определения	01.01.2018
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	15.01.2019
Дата прекращения	01.01.2019

← → 📍 rpk.rosreestr.ru/#/search/55.80402174184878.37.17105498116286/17/@5w3kqjw7rxt=55.805190%2037.169561&type=1&isPoint=true&opened=50%3A11%3A0104%3A678

Участки 55.805190 37.169561 🔍

Земельный участок 50:11:0040104:678
 Московская область, Красногорский муниципальный район, с/пос. п. Нахабино
 для дачного строительства

План ЗУ → План ИИ → Создать участок ИИС →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:11:0040104:678
Кадастровый квартал	50:11:0040104
Адрес	Московская область, Красногорский муниципальный район, с/пос. п. Нахабино
Площадь участка	2 421 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
по документу	Для дачного строительства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	21 451 464,18 руб.
Дата определения	01.01.2018
Дата утверждения	-
Дата внесения сведений	15.01.2019
Дата прекращения	01.01.2019

← → С [pkk.rofgeestr.ru/#/search/55.80672000110594.37.173403863690305/17/@50.3411%3A40.104%3A840](#)

Участки 55.807721 37.172868

Земельный участок 50:11:0040104:840
Московская область, г. Красногорск, вблизи р.п. Нахабино
Для дачного строительства

Главный ЗУ → План КК → Создать участок МС →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:11:0040104-840
Кадастровый квартал	50:11:0040104
Адрес	Московская область, г. Красногорск, вблизи р.п. Нахабино
Площадь участка	2 301 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
по документам	Для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	6 827 182,05 руб.
дата обновления	09.09.2019
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.09.2019
дата применения	09.09.2019

Предложение №12



Участок 6 сот. (СНТ, ДНП)

₽1,050,000

dedovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_snt_dnp_1187762029

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Екатерина	Тип	частное
Телефон	89037480702	Номер	1187762029
Адрес	Московская область, городской округ Истра, Дедовск, садовое товарищество Прожектор	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Дедовск
		Дата публикации	Thu Sep 06 2018
		Дата обновления	Thu Sep 06 2018
		Дата скачивания	Thu Sep 06 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть



Продается земельный участок 6,7 соток, Волоколамское (Новорижское) ш, 18 км от МКАД, черта г. Дедовск Истринский г.о СНТ Прожектор. Земельный участок правильной формы, идет активная застройка, есть построившиеся соседи, свет по границе. До участка возможно доехать как на автомобильном транспорте (до выезда до Новорижского ш. - 10 км, до Волоколамского ш. - 2 км), так и на регулярном общественном транспорте (автобусное сообщение, ж/д станция Дедовск в 1,5 км). Подъезд к участку круглогодичный. Инфраструктура г. Дедовска в 1 км (магазины, школа, дет.сад, больница, ДК, ТЦ, СК Гучково - стадион, бассейн и т.д.) и пгт. Нахабино. Видовые характеристики: лес, р. Нахабинка. Документы оформлены. Собственник

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.85042730574169.37.1292241370853/18/@5w3tqjnb?text=55.850741%2037.127604&type=1&enPoint=true&opened=50%3A8%3A50213%3A816

Участки 55.850741 37.127604

Земельный участок 50:08:0050213:816
Российская Федерация, Московская обл., г.о. Истра, с. Дедовск, тер. СНТ "Промжектор", уч. 61

Для садоводства
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050213:816
Кадастровый некаталог:	50:08:0050213
Адрес:	Российская Федерация, Московская обл., г.о. Истра, с. Дедовск, тер. СНТ "Промжектор", 1/у 61
Площадь участка:	1 088 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для садоводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 324 022,4 руб.
дата определения:	30.03.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	23.04.2021
дата прекращения:	30.03.2021



pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84988615788945.37.130289793995015/17/@5w3tqjnb?text=55.849875%2037.129030&type=1&enPoint=true&opened=50%3A8%3A50213%3A217

Участки 55.849875 37.129030

Земельный участок 50:08:0050213:217
обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Дедовск, снт "Промжектор", уч. 23

Для садоводства
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050213:217
Кадастровый некаталог:	50:08:0050213
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, городское поселение Дедовск, снт "Промжектор", уч. 23
Площадь участка:	777 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Категория не установлена
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 744 489,32 руб.
дата определения:	01.01.2013
дата утверждения:	26.11.2013
дата внесения сведений:	06.12.2013
дата прекращения:	-



← → 📄 📍 ptk.rosteestr.ru/#/search/55.84886230456245.37.130088500474565,110/@5w3tq:obj?text=55.8484886,2037.128974&type=1&inPoint=true&opened=50%3A8%3A50213%3A21

Участки 55.848488 37.128974

Земельный участок 50:08:0090213:21
 Московская область, Истринский район, с/пос. "Прометей", уч. 6
 Для садоводства

План ЗУ → План ИК → Создать участок ИЖС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 кадастровый номер: 50:08:0090213:21
 кадастровый лист: 50:08:0090213
 Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Ленинский, с/п "Прометей", уч. 6
 Площадь участка: 676 кв. м
 Статус: Ранее учтенный
 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 Разрешенное использование: Для ведения гражданами садоводства и огородничества
 по документам: Для садоводства
 Форма собственности: -
 кадастровая стоимость: 1 728 633,4 руб.
 дата определения: 01.01.2018
 дата утверждения: -
 дата внесения сведений: 17.01.2019
 дата публикации: 01.01.2019

Предложение №13 (аналог №2)

ruads.org

Участок 7 сот. (ИЖС) ₽3,500,000

nahabino/zemelynye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1523917231

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Михаил	Тип	частное
Телефон	89039745555	Номер	1523917231
Адрес	Московская область, городской округ Истра, коттеджный посёлок Павловы Озёра	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Нахабино
		Дата публикации	Tue Jun 12 2018
		Дата обновления	Tue Jun 12 2018
		Дата скачивания	Wed Jun 13 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть

Прямоугольный участок в хорошем охраняемом посёлке. Возможен обмен или на авто или на квартиру. Также есть ещё прилегающий к этому участку, такого же размера участок.

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.83164013519961.37.13696477240534/16/@Sw3tqjnyb/text=55.828699%2037.132287&type=1&mapPoint=true&opened=50%3A0%3A50253%3A174

Участки 55.828699 37.132287

Земельный участок 50:08:0050253:174
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
 для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План МК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050253:174
Кадастровый м/п/л:	50:08:0050253
Адрес	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
Площадь участка	610 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для иных видов жилой застройки
по документу	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 876 086,4 руб.
дата определения	09.11.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	22.04.2019
дата применения	01.01.2019

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.831724316933794.37.137208067252226/16/@Sw3tqjnyb/text=55.833536%2037.138166&type=1&mapPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A2311

Участки 55.833538 37.138166

Земельный участок 50:08:0050253:2311
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План МК → Создать участок ЖС →

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050253:2311
Кадастровый м/п/л:	50:08:0050253
Адрес	-
Площадь участка	1 323 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-
по документу	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	7 782 269,67 руб.
дата определения	15.12.2020
дата утверждения	-
дата внесения сведений	04.02.2021
дата применения	15.12.2020



Предложение №14 (аналог №3)

ruads.org От ↻ ☆ 66 Окно в режим

Участок 11 сот. (ИЖС) ₽7,200,000

nahabino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1165878500

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Владимир	Тип	частное
Телефон	89111688083	Номер	1165878500
Адрес	Московская область, городской округ Истра, коттеджный посёлок Павловы Озёра	Метро	на задано
Расположение	Россия, Нахабино		
Дата публикации	Sat Jun 09 2018		
Дата обновления	Sat Jun 09 2018		
Дата скачивания	Mon Jun 11 2018		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Фото отсутствует

Продается участок 11 соток в коттеджном поселке Павловы Озера , 25 км от Москвы , рядом озеро .

← → 🌐 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.83164013519961.37.13696477240534/16/@5w3toxyb?text=55.828699%2037.132287&type=1&mapPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A174

Участки 55.828699 37.132287 🔍

Земельный участок 50:08:0050253:174
 Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
 для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План ИК → Создать участок ИЖС → 📍 ⭐

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:174
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
Площадь участка:	610 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документам:	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 876 086,4 руб.
дата определения:	09.11.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.04.2019
дата прекращения:	01.01.2019

← → 🌐 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/55.831724316003734.37.137200087252226/16/@5w3toxyb?text=55.833538%2037.136166&type=1&mapPoint=true&opened=50%3A8%3A50253%3A2311

Участки 55.833538 37.136166 🔍

Земельный участок 50:08:0050253:2311
 для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План ИК → Создать участок ИЖС → 📍 ⭐

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:2311
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	-
Площадь участка:	1 323 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	-
по документам:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 782 269,67 руб.
дата определения:	15.12.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	04.02.2021
дата прекращения:	15.12.2020

Участки 55.835032 37.123946

Земельный участок 50:08:0050209:18
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павлово-Слободское, д. Исаково, дом 72
 Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ВУ → План ИК → Создать участок ИЖС →

Информация Услуги

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 50:08:0050209:18
 Кадастровый квартал: 50:08:0050209
 Адрес: обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павлово-Слободское, д. Исаково, дом 72
 Площадь участка: 2 000 кв. м
 Статус: Ранее учтенный
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для иных видов жилой застройки по документам: Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
 Форма собственности: Частная собственность
 Кадастровая стоимость: 12 410 800 руб.
 дата определения: 01.01.2018
 дата утверждения: -
 дата внесения сведений: 17.01.2019
 дата применения: 01.01.2019

Предложение №15 (аналог №4)

ruads.org Окно в режим

Участок 10 сот. (ИЖС)

₽5,800,000

moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1249548066

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Ирина	Тип	компания
Телефон	89652246033	Номер	1249548066
Адрес	Московская область, городской округ Истра, коттеджный посёлок Павлово Озёра, 363	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Красногорск
		Дата публикации	Tue May 08 2018
		Дата обновления	Tue May 08 2018
		Дата скачивания	Tue May 08 2018
		Снимок оригинального объявления	открыть

Вашему вниманию предлагается земельный участок в Коттеджном Посёлке "Павлова Озера". Посёлок расположен в 14 км от Москвы, между Новорижским и Волоколамским шоссе. Рядом находятся населенные пункты Павлово и Нахабино. Участок правильной формы, 9,56 соток, назначение земли - малоэтажное строительство с возможностью прописки, получения почтового адреса. На границе участка газ, центральная канализация, водопровод, электричество. Рядом планируется строительство станции метро "Нахабино". Коттеджный посёлок бизнес класса со своей инфраструктурой, детским садом, Торговым центром, Бизнес центром, Медицинским центром, озером с благоустроенным пляжем и лесом. Посёлок почти застроен, пропускная система, круглосуточная охрана. Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога. Шикарное место про проживания! Приезжайте, Вы не пожалеете!



← → 📍 pkk.rostreestr.ru/#search/55.83164013519961.37.13596477240554/16/@Sw3tqrjrh?text=55.828699%2037.132287&type=1&inPoint=true&opened=50%3A50253%3A174

Участки 55.828699 37.132287

Земельный участок 50:08:0050253:174
Изд. Новгородская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:174
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, в районе дер. Исаково
Площадь участка:	610 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документам:	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 876 086,4 руб.
Дата определения:	09.11.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.04.2019
Дата изменения:	01.01.2019

← → 📍 pkk.rostreestr.ru/#search/55.831724316933794.37.137200087251226/16/@Sw3tqrjrh?text=55.833538%2037.136166&type=1&inPoint=true&opened=50%3A50253%3A231

Участки 55.833538 37.136166

Земельный участок 50:08:0050253:231
для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:08:0050253:231
Кадастровый квартал:	50:08:0050253
Адрес:	-
Площадь участка:	1 323 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	-
по документам:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 782 269,67 руб.
Дата определения:	15.12.2020
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	04.02.2021
Дата изменения:	15.12.2020

← → ↻ 📍 rsk.kroostre.ru/#search/55.83233734775078,37.12454281441897/16/@54.83233734775078,37.12454281441897,16z/inPoint=true&opened=50%1A0%3A50209%3A418

Участки 55.83503237.123346 🔍

Земельный участок 50:08:0050209-418
 обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Иваново, дом 72
 Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

План ВУ → План ИС → Создать участок ИС → 🔍 ☆

Информация Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:08:0050209-418
Кадастровый квартал	50:08:0050209
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Павло-Слободское, д. Иваново, дом 72
Площадь участка	2 000 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Назначение земли	Земли населенных пунктов
Рекреационное использование	Для иных видов жилой застройки
по документам	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма собственности	Частная собственность
Надлежащая стоимость	12 410 800 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	17.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

Информация, использованная в анализе рынка и расчетах

**Таблица соответствия классов земельных участков
категориям и видам разрешенного использования**

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки 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
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	<p>Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.</p> <p>Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.</p> <p>Земельные участки общежитий.</p>
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	<p>Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).</p> <p>Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.</p> <p>Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений</p>
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	<p>Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения</p> <p>Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами</p>
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>

maufine.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnykh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-poluгодия-2017-goda.html

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сот в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. В/ЖС			Средняя стоимость руб./сот. Проч. назначения*		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Восточное	452 239	316 464	48 126	1 292 943	681 569	146 808	1 493 083	645 303	139 634
2	Угрюмовское	523 791	114 425	75 837	584 149	183 254	51 942	688 761	349 305	109 851
3	Калужское	409 494	129 094	48 135	405 447	119 843	53 916	509 894	143 438	108 998
4	Коломенское	614 682	237 317	67 273	591 123	234 913	114 983	998 265	119 487	139 792
5	Курское	446 186	477 300	64 342	234 420	168 531	22 474	733 077	338 952	63 403
6	Ленинградское	478 343	137 717	54 723	430 311	149 817	72 193	462 345	219 842	104 940
7	Подольское	393 447	147 388	64 274	353 801	117 979	47 918	413 706	165 614	67 584
8	Рязанское	772 682	423 886	89 662	1 162 315	441 649	82 966	918 316	326 139	67 127
9	Славяновское	443 261	146 427	44 342	480 240	309 772	68 741	368 694	168 149	99 293
10	Ярославское	484 812	189 184	66 473	507 429	197 630	79 934	642 389	390 076	56 966

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

statirel.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1348-na-

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтарРиелта на основе актуальных рыночных данных

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,79	0,90	0,84

* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

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

→   statirelt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1606-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-

на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтарРиелт на основе актуальных рыночных данных

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования 	0,73	0,95	0,83

cian.ru/stati-raznye-statusy-zemelnyh-uchastkov-pravovye-posledstvija-dlja-pokupatelja-290105/

Статус земель населенного пункта обязывает местные власти создавать для владельцев таких участков транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру. «Это означает, что участки ИЖС будут обеспечены в приоритетном порядке дорогами, коммуникациями, школами, детскими садами, больницами и прочими социальными объектами по установленным нормативам», — добавляет Наталья Дубина, заместитель руководителя юридического департамента семейства компаний Kaskad Service.

А это в свою очередь приводит к удорожанию таких участков по сравнению с иными. По данным компании «Метриум», разница может составлять 15% и более.

→ statrielt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1335-na-blagoustrojst...

Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,14	1,11
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,11	1,16	1,13
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества)	1,09	1,14	1,11
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,15	1,20	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04

→ statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1619-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,07	1,16	1,11
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,10	1,25	1,17
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: дощатым, сетчатым или листовым)	1,03	1,10	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (в зависимости от качества)	1,02	1,06	1,04



База недвижимости

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,15	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,06	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,19	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

statrue.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1611-na-kommunikatsii-zemelykh-uchastkov-1

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,07	1,16	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,12	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,21	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,19	1,12

Примечания:

1. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
2. региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

01.10.2018



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

№	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)	0,87	0,98	0,92

statrielt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1620-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzht

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

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

№	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)	0,87	1,02	0,94

→ statirelt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1346-sroki-likvidnosti-sroki-pr

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного использования)	2	9	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	17	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	15	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	19	12

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых СМИ).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

→ statirelt.ru/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1608-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipich

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	7	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	12	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	14	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	16	11

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых СМИ).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

