

**Частнопрактикующий оценщик
Королев Илья Александрович
ИНН 501708761400
Московская обл, г Истра, ул 9-ой Гвардейской Дивизии, д 41, кв 79**

ОТЧЕТ № НД-0626-4361 / 2

Об определении рыночной стоимости:

земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335.

**Заказчик: САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ТОВАРИЩЕСТВО "САФОНТЬЕВО"**

**Исполнитель: Оценщик Королев Илья
Александрович**

**Дата составления отчета: 18.06.2026
Дата оценки: 18.06.2026**

Информационное письмо

В соответствии с договором №НД-0626-4361 от 17.06.2026, заключенным с САДОВОДЧЕСКИМ НЕКОММЕРЧЕСКИМ ТОВАРИЩЕСТВОМ "САФОНТЬЕВО", Оценщик Королев Илья Александрович произвел оценку рыночной стоимости земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335.

Оценка имущества была произведена по состоянию на 18.06.2026 для принятия управленческих решений.

Оценка объекта, исследования, анализ и расчеты производились 18.06.2026.

Проведенные исследования, изучение объектов, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки на 18.06.2026 составила:

738 000 (Семьсот тридцать восемь тысяч) руб.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611); Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате деловых встреч, исследований рынка, профессиональных знаниях Оценщика.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Аудиторская или иная проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

Оценщик считает необходимым отметить, что согласно Федеральному стандарту оценки " Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14 апреля 2022 г., итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты для совершения сделки прошло не более **шести** месяцев.

Оценщик



Королев И.А.

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	4
3.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	6
5.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	6
6.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	6
7.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ	7
8.1.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	8
8.2.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	9
8.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
8.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
8.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	10
8.6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	11
8.7.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	12
8.8.	ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
8.9.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 20	
8.9.2.	АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	20
8.10.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ СДЕЛОК (ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ)	23
8.11.	ВЫВОД ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.	РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	31
9.2.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	32
9.2.1.1.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	32
9.2.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
9.2.2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	33
9.2.3.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
9.2.3.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	33
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ	47
11.1.	ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	47
11.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
11.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	58
11.4.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Дата оценки	18.06.2026
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	738 000
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	Нет
Дата составления отчета	18.06.2026
Порядковый номер отчета	НД-0626-4361/2
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № НД-0626-4361 от 17.06.2026
Дата осмотра	17.06.2026

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	земельный участок площадью 699,00 кв. м, кад. номер 50:08:0040203:642, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	земельный участок площадью 699,00 кв. м, кад. номер 50:08:0040203:642, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335 для принятия управленческих решений
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки* * Если вид стоимости не определен или отсутствует в пункте 12 ФСО II, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям ФСО II. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.

Предпосылки стоимости	1. Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки - 18.06.2026; 4. Предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование или текущее использование; 5. Характер сделки: подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	П. 22 ФСО II – обязательный элемент в отдельных случаях.
Дата оценки	18.06.2026
Специальные допущения	- оцениваемые права собственности рассматриваются свободными, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем отчете; - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; - исходные данные, полученные от Заказчика и использованные Оценщиком при подготовке отчета, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации; - заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете; - Оценщик не проводит юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество, а действует на основании документов, представленных Заказчиком; - полный перечень см. п. 8.4. отчета.
Иные существенные допущения	Нет
Ограничения оценки	Нет
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Нет
Указание на форму составления отчета об оценке	Электронный, бумажный документ

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Оценщик Королев Илья Александрович
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 005829 от 28.07.2009
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СО "РЕСО-Гарантия", № 922/2978586942 на сумму 5 млн. рублей, срок действия договора страхования с 29 марта 2026 года по 28 марта 2027 года

ФИО	Оценщик Королев Илья Александрович
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №984911 от 11 декабря 2008 года, выданный Московской финансово-промышленной академией. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №046365-1 выдан 20.12.2024
Стаж в области оценочной деятельности	С 2009 года
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	+7 (968) 322-22-01, expistra@mail.ru
Место нахождения	143500, Московская область, город Истра, площадь Урицкого, дом 1а
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № НД-0626-4361 от 17.06.2026
Наименование и реквизиты Заказчика оценки	САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "САФОНТЬЕВО" Московская область, ОГРН: 1025001826673, Дата присвоения ОГРН: 30.12.2002, ИНН: 5017015276, КПП: 501701001
Используемые нормативно-правовые документы (стандарты оценки)	- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями.); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I).» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200. - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Наименование	Оценщик Королев Илья Александрович
Место нахождения	143500, Московская область, город Истра, площадь Урицкого, дом 1а

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

1. Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
2. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица –

заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

3. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
4. размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОЦЕНКЕ

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Различные виды имущества, находящиеся в свободном гражданском обороте, могут являться объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости.

Стоимость имущества, как и любого товара, имеет две формы проявления – потребительную и меновую стоимость¹.

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта оценки с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта его использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями. Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость недвижимости.

Меновая стоимость возникает в процессе обмена имущества. При этом в товарном хозяйстве всеобщим эквивалентом измерения выступают деньги. На конкурентном рынке цена, как денежное выражение стоимости, является фактором, уравнивающим силы спроса и предложения. Форма проявления меновой стоимости – цена, которая отражает суммарное действие всех рыночных факторов.

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

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».

Сокращения, используемые в данном отчёте об оценке:

ОО – оцениваемый объект.

ОА – объект-аналог.

¹Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – С.11.

8.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Были получены следующие результаты:

Объект	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок площадью 699,00 кв. м, кад. номер 50:08:0040203:642, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335	738 000,00	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	738 000,00

8.2. Итоговая величина рыночной стоимости

На основании выводов, заключений и согласования результатов оценки рыночная стоимость земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335, на 18.06.2026 составила:

738 000 (Семьсот тридцать восемь тысяч) руб.

8.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральными стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Обоснованием применения вышеперечисленных стандартов оценочной деятельности служит обязанность их применения согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 (в редакции, действующей на дату составления Отчета) ст. 15 «Обязанности оценщика» соблюдения Оценщиком при осуществлении оценочной деятельности требований «...федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

8.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчёта является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.
2. Содержание отчёта является конфиденциальным для клиента и его профессиональных консультантов в части их касающейся. Ответственность или обязательства перед третьей стороной исключены.
3. Содержание отчёта является конфиденциальным для Оценщика за исключением случаев представления его в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщиком не проводились юридическая, аудиторская и иные проверки предоставленных Заказчиком документов.
7. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
8. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
11. Поскольку Заказчиком не были предоставлены технические документы на объект оценки, оценка проводилась без использования указанных документов.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
13. Оценка объекта оценки в рамках настоящего отчета проводилась без осмотра объекта оценки, в связи с чем было принято допущение, что оцениваемый объект может использоваться по своему назначению (по информации, предоставленной Заказчиком).

8.5. Определение вида стоимости

На сегодняшний день существует много видов стоимости, соответствующих конкретным ситуациям и задачам субъектов рыночных отношений. Одним из основных звеньев практической работы оценщиков, согласованным и тесно увязанным профессиональными стандартами с нормами бухгалтерского учета, аудита и финансовой деятельности, является правильный выбор адекватной конкретной ситуации вида определяемой стоимости.

К числу основных видов стоимости, используемых при оценке, относятся, согласно федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)»:

1. рыночная стоимость;
2. инвестиционная стоимость;
3. ликвидационная стоимость;
4. кадастровая стоимость.

Каждый из перечисленных видов стоимости имеет свою область применения и ограничения.

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. После выяснения целей оценки следует установить, к какому классу и категории относится оцениваемая собственность. При этом класс собственности указывает на отношение рынка к данному типу собственности, а категория устанавливает характер использования собственности владельцем.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

1. специализированная собственность;
2. неспециализированная собственность.

Специализированная собственность – это такая собственность, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующегося бизнеса. Специальный характер собственности может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, место расположения или сочетания этих факторов. Примерами специализированной собственности являются:

1. нефтеперерабатывающие и химические заводы, здания которых обычно являются не более чем местом размещения или укрытия в высшей степени специализированного производственного оборудования;
2. электростанции и оборудование доков, здания которых и инженерное оборудование имеют прямое отношение к бизнесу владельца; при этом в высшей степени маловероятно, что они стали бы представлять ценность для кого-нибудь, кроме компании, приобретающей это предприятие;
3. собственность с такими конструктивными особенностями, размерами или спецификой, что рынка для таких зданий не существует (для продажи одному владельцу с целью продолжения ее существующего использования);
4. стандартная собственность в особых географических районах и местах, отдаленных от главных центров бизнеса, расположенная там для целей производства или ведения бизнеса, которая имеет такие нехарактерные для этого района размеры, что невозможно было бы найти местный рынок для продажи таких зданий;
5. школы, колледжи, университеты и исследовательские институты, на которые отсутствует рыночный конкретный спрос со стороны других организаций, использующих эти типы собственности в данной местности;
6. больницы, помещения специализированного медицинского обслуживания и центры досуга, на которые отсутствует конкурентный рыночный спрос со стороны других организаций, желающих использовать эти типы собственности в данной местности;
7. музеи, библиотеки и другие подобные помещения, которые принадлежат общественному сектору.

Неспециализированная собственность – это все виды собственности, кроме той, что попадает под определение специализированной собственности. Другими словами, это такая собственность, на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей либо в качестве незанятой собственности для единоличного владения. Либо (независимо от того, занята она или свободна) в качестве инвестиции или для развития.

Неспециализированная и специализированная собственность, в свою очередь, классифицируются на категории в зависимости от цели владения. Подобный принцип классификации используется как для целей оценки, так и для других целей.

Выводы:

Рассмотрев основные цели оценки и принципы выбора базы оценки, а также, учитывая, что объект оценки, в основной своей массе, можно отнести как категории неспециализированной собственности, Оценщик определил рыночную стоимость.

8.6. Описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик

Объектом оценки является:

1. земельный участок площадью 699,00 кв. м, кад. номер 50:08:0040203:642, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335.

Таблица 1. Характеристика земельного участка

Показатель	Значение
Адрес	Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335
Кадастровый номер	50:08:0040203:642
Кадастровая стоимость, руб.	1 160 312,04
Площадь, кв. м	699,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	1 659,96
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для садоводства
Коммуникации	электроснабжение - по границе
Правообладатели земельного участка	Садоводческое некоммерческое товарищество "Сафонтьево"
Окружение	Смешанная застройка
Престижность окружающей застройки	Средняя
Экологическая обстановка	Хорошая
Рельеф местности	Ровный
Наличие забора	Нет
Качество подъездных путей	Хороший подъездной путь
Описание дороги к участку	Грунтовая
Межевание участка	Участок размежеван
Затраты на межевание участка, руб.	Не требуется
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Право	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано

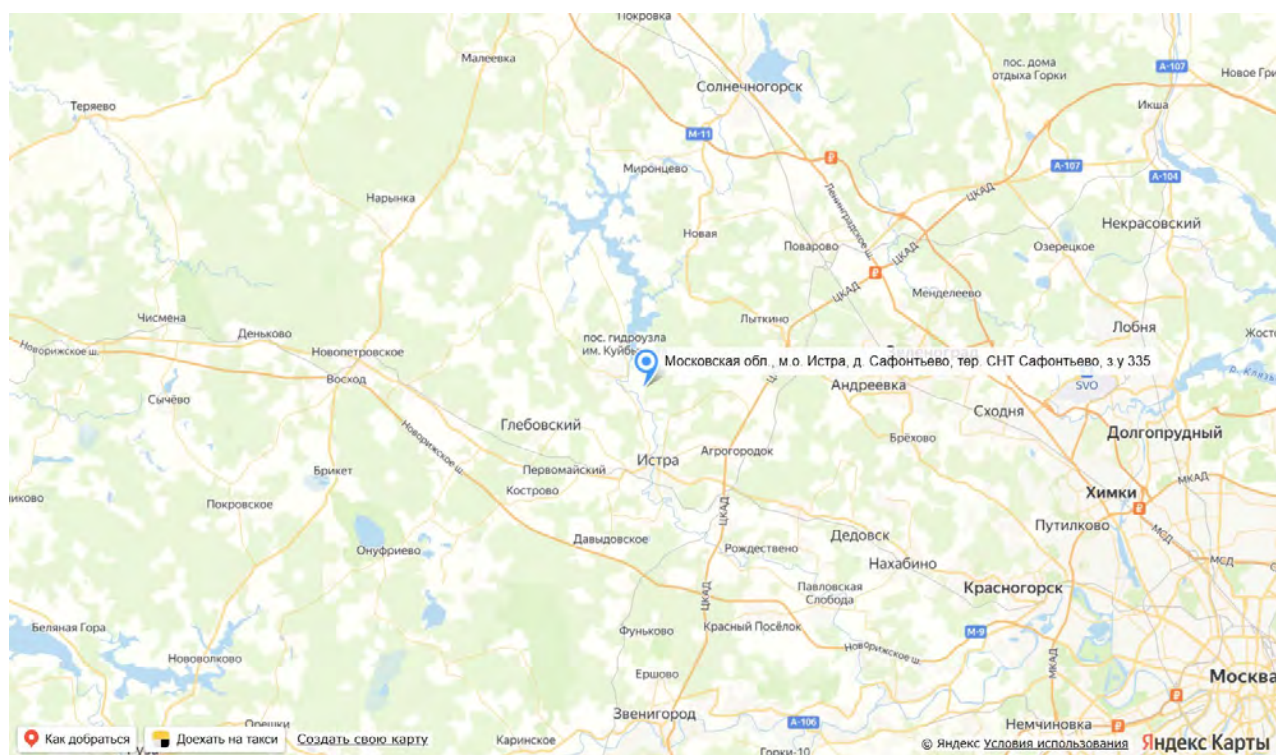


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте

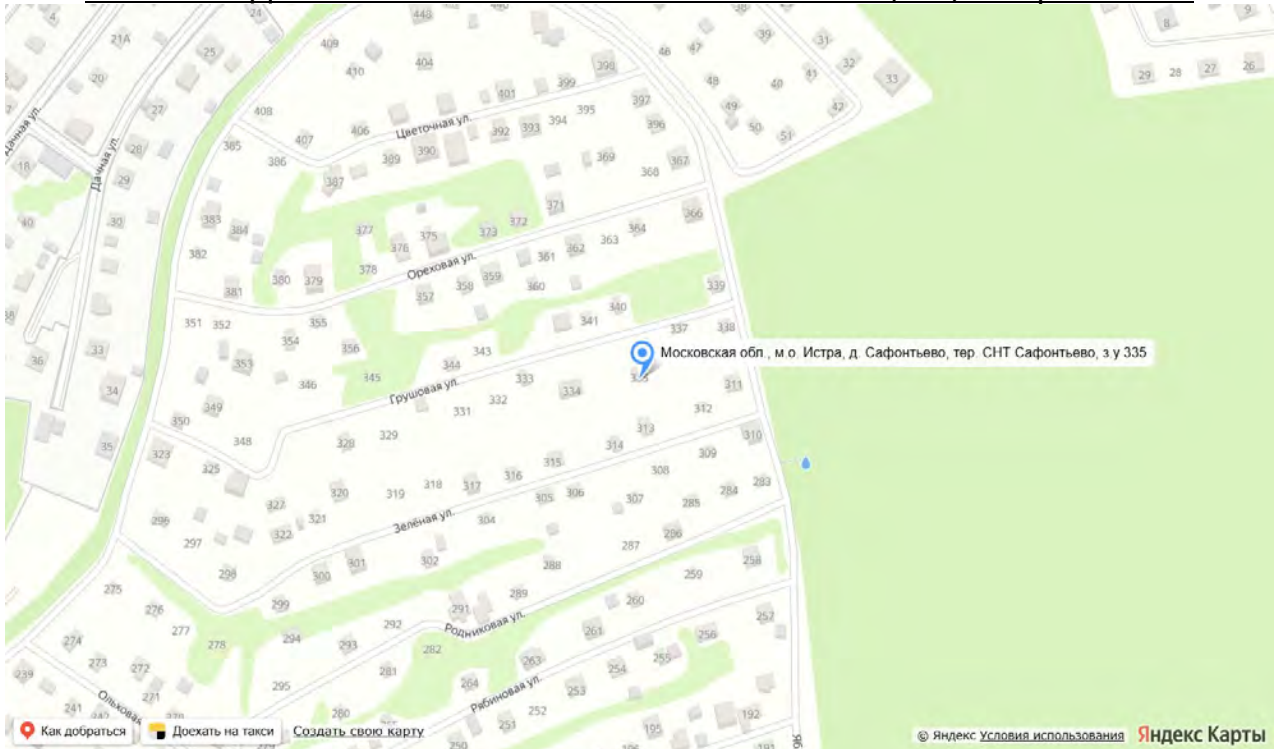


Рисунок 2.

Расположение объекта оценки на карте

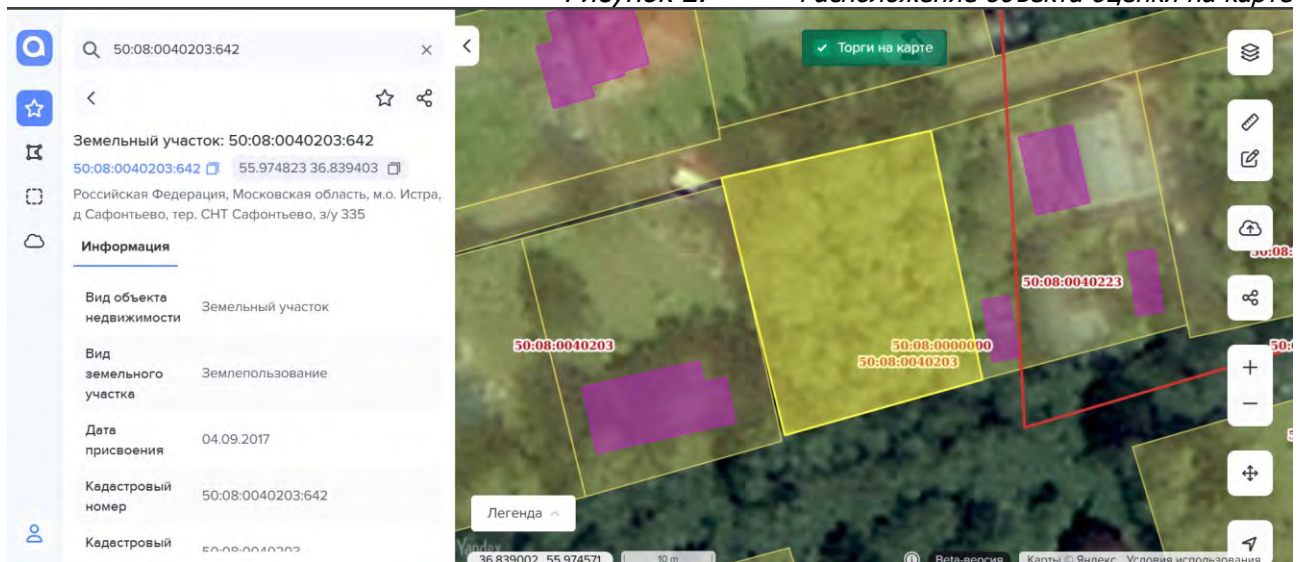


Рисунок 3.

Расположение объекта оценки на карте

8.7. Анализ общей экономической ситуации в РФ

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило об ускорении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в декабре 2025 года до 1,9% после 0,1% месяцем ранее. При этом уже в начале февраля Росстат сообщил, что по первой оценке ВВП России составил в текущих ценах 213,5 трлн руб., а его рост в реальном выражении составил 1,0%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в декабре 2025 года рост промышленного производства ускорился до 3,7% к соответствующему периоду предыдущего года после увеличения на 0,4% месяцем ранее по уточненным данным. По итогам 2025 года промпроизводство увеличилось на 1,3%. Для сравнения, за 2024 год промышленное производство выросло на 5,1%. Отдельно следует отметить то, что данные за 2024 год и с января по ноябрь 2025 года были уточнены Росстатом в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что после увеличения на 0,4% в ноябре (по уточненным данным), в секторе «Добыча полезных ископаемых» в декабре произошло падение на 2,8%. В сегменте «Обрабатывающие производства» ноябрьский рост выпуска на 1,0% ускорился до 7,8% в декабре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение выпуска на 3,4% в ноябре замедлилось до 0,7% в декабре. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, падение выпуска в ноябре на 3,2% ускорилось до 6,2% в декабре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'25	+0,4	+1,6	+1,1	-1,3
Октябрь'25	+1,4	+3,5	+1,1	-3,9
Ноябрь'25	+0,4	+1,0	-3,4	-3,2
Декабрь'25	-2,8	+7,8	-0,7	-6,2
2025 год	-1,6	+3,6	-1,6	-4,3

Таким образом, ускорение роста совокупного индекса промышленного производства в декабре 2025 года было обусловлено преимущественно улучшением динамики в сегменте Обрабатывающие производства. Кроме того, поддержку также оказывал сегмент Электроэнергия, газ и пар, где происходило замедление темпов снижения. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

			
Вид продукции	2025 год	Декабрь 2025 / Декабрь 2024	2025 / 2024
Добыча угля, млн тонн	429,0	-4,0%	-0,2%
Природный газ, млрд м3	561,0	-4,2%	-3,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	32,9	-7,1%	-3,6%
Мясо скота, млн тонн	3,9	+7,8%	+1,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,3	+4,2%	+2,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,1	-8,2%	-4,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	261,0	-8,3%	-1,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	88,1	+1,8%	+11,8%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	4 935	-13,3%	-8,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	25,0	-7,6%	-13,6%
Цемент, млн тонн	58,8	-11,0%	-9,2%
Бетон товарный, млн м3	70,8	-7,8%	-6,8%
Прокат готовый, млн тонн	56,7	-4,9%	-5,2%
Трубы стальные, млн тонн	11,1	-21,1%	-13,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	673	-8,3%	-11,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	131,0	-30,5%	-32,6%

Анализируя динамику выпуска в разрезе отдельных позиций и фиксируя наиболее значимые изменения, произошедшие в декабре по сравнению с ноябрем, отметим переход к снижению добычи угля и производства СПГ. В продовольственном секторе – некоторое ускорение производства мяса и замедление падения производства рыбной продукции. В легкой промышленности произошел переход к снижению выпуска трикотажных и вязаных изделий, а также значительное замедление темпов роста производства спецодежды. Выпуск стройматериалов продолжал показывать снижение, однако по некоторым позициям отрицательные темпы замедлились. Кроме того, в декабре продолжилось замедление темпов падения производства легковых автомобилей (-8,3% после -34,1% месяцем ранее). Что касается выпуска грузовых автотранспортных средств, то его падение продолжилось, однако в декабре его темпы оказались ниже ноябрьских (-30,5% после -43,0% месяцем ранее). Судя по таблице, представленной выше, можно заключить, что общий рост промышленного производства в декабре, как и двумя месяцами ранее, может объясняться существенным ростом некоторых специфических позиций. В частности, помимо динамики производства представленных видов продукции выше, Росстат отметил значительный рост в производстве «прочих транспортных средств и оборудования» (включая авиационную технику и судостроение) на 28,6%. Среди прочих моментов – «производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования», показало рост на 21,5%, а «металлургическое производство» – на 16,9%.

Данные о сальдированном финансовом результате крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября Росстат опубликовал уже в начале февраля. Этот показатель составил 25,43 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,91 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 5,5% (за январь-октябрь 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 9,9%).

			
Показатель	Январь-ноябрь 2025 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2024 г.	
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 430,2	+26 905,5	
Доля убыточных предприятий	28,8%	27,1%	

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 28,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:



Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2025 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2025 г. / Январь-ноябрь 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+652,9	-2,8%
Добыча полезных ископаемых	+3 744,6	-45,4%
Обрабатывающие производства	+8 713,9	+4,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 641,5	+40,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 609,5	+42,3%
Водоснабжение	+76,6	-17,4%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 308,5	-15,9%
Строительство	670,7	+18,0%
Транспортировка и хранение	+1 892,4	+5,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+54,8	-2,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-20,8	-
Информация и связь	+982,1	+9,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+103,2	+19,7%

В продолжение наблюдавшихся ранее тенденций, по итогам января-ноября 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный результат (далее – финрез). Из примечательных моментов отметим переход к росту финреза в Обрабатывающих производствах, Транспортировке и хранении, а также Гостиницах и предприятиях общепита после отрицательной динамики за 10 месяцев.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2025 года снизилась на 55% до 176 млрд руб. после 394 млрд руб. в ноябре. Среди факторов снижения прибыли – рост отчислений в резервы, в частности по ряду корпоративных заемщиков, инвестициям в экосистемный бизнес и проблемным активам, а также традиционное для конца года увеличение операционных расходов. По комментариям ЦБ, больше всего у банковского сектора выросли затраты на персонал и маркетинг. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она сократилась на 5,9% по сравнению с декабрем 2024 года. По итогам 2025 года прибыль банковского сектора составила 3,54 трлн руб. по сравнению с 3,81 трлн руб. в предыдущем году (-7,2%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам 2025 года составила 1,69 трлн руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря отметил, что рост долгового финансирования компаний банковским сектором замедлился, что в целом характерно для конца года. В частности, прирост корпоративного кредитования составил 0,7 трлн руб. (+0,7%) после роста на 1,9 трлн руб. (+2,0%) месяцем ранее. Исходя из комментариев ЦБ, сдержанная динамика кредитования может быть связана с традиционным для конца года ростом госрасходов. Компании-исполнители госконтрактов получили по ним оплату и предъявили меньший спрос на финансирование. По состоянию на начало 2026 года объем корпоративных кредитов составил 96,6 трлн руб. При этом вложения банковского сектора в корпоративные облигации уменьшились на 0,1 трлн руб. из-за погашения валютных бумаг металлургических компаний. Суммарно требования банковского сектора к компаниям (кредиты + облигации) увеличились в декабре на 0,6 трлн руб. после +1,9 трлн руб. в ноябре и по состоянию на 1 января составили 102,8 трлн руб. Темпы прироста требований к компаниям в годовом выражении несколько ускорились (до 11,8% с 10,6% месяцем ранее). Отметим, что пиковые значения темпов роста требований скользящим окном за год достигали 22% в 2024 году.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в декабре темпы роста задолженности населения по ипотеке ускорились до значительных 2,4% после +1,4% в ноябре. Ускорение было связано с анонсированным изменением условий господдержки, что ранее также приводило к ажиотажному спросу. Объем выдач по сравнению с ноябрем вырос на 62% и составил 811 млрд руб. после 501 млрд руб. месяцем ранее. Доля выдач ипотеки с господдержкой осталась на уровне 80% (660 млрд руб. после 392 млрд руб. в ноябре). В рамках рыночной ипотеки в декабре было выдано около 151 млрд руб. после 110 млрд руб. месяцем ранее. ЦБ поясняет, что в декабре средняя ставка по выданным за месяц рыночным кредитам составила 19,3% после 19,5% в ноябре. По состоянию на 1 января 2026 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 21,7 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в декабре портфель необеспеченных потребительских ссуд (НПС) продолжил сокращаться (-0,7%) после снижения на 0,3% в ноябре. В целом за 2025 год портфель НПС уменьшился на 4,6% после роста на 11,3% по итогам 2024 года. Основными причинами стали высокие ставки и ужесточение банками стандартов выдач. По состоянию на начало 2026 года объем портфеля НПС составил 12,7 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2026 года, отметим, что недельные данные держались в достаточно широком диапазоне от 0,19% до 0,45%, а в первые 12 дней 2026 года инфляция составила 1,26% (из-за праздников получился почти в два раза более длинный отрезок времени, чем обычный недельный) на фоне повышения с 1 января базовой ставки налога на добавленную стоимость с 20% до 22%. За весь месяц рост цен составил 1,62% (в январе прошлого года инфляция составила 1,23%) после 0,32% в декабре 2025 года. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция составила 6,00%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией за 2025 год в 5,59%.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2026 гг.



Месяц	2025	2024
Октябрь	0,50%	0,75%
Ноябрь	0,42%	1,43%
Декабрь	0,32%	1,32%
	2026	2025
Январь	1,62%	1,23%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В январе 2026 года среднее значение курса доллара снизилось до 76,9 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 75,7 руб. с 77,4 руб. на конец декабря. По пояснениям Банка России, в январе произошло увеличение объема продаж со стороны экспортеров до \$5,1 млрд после \$4,7 млрд в декабре 2025 года. При этом совокупный спрос на валюту со стороны юридических лиц в январе снизился до 2,5 трлн руб. после 3,7 трлн руб. месяцем ранее. Нетто-покупки валюты физлицами в декабре-январе сократились до минимальных значений с января 2025 года – 49 млрд и 36 млрд руб. соответственно после покупок валюты на 149 млрд руб. в ноябре 2025 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'25	80,3	82,9	83,0
Октябрь'25	82,9	80,5	80,9
Ноябрь'25	80,5	78,2	80,3
Декабрь'25	78,2	77,4	78,4
Январь'26	77,4	75,7	77,2

Немаловажным фактором, оказывающим влияние на валютный рынок, является денежно-кредитная политика, проводимая Банком России. Стоит отметить, что в январе не проводилось заседаний Совета директоров ЦБ в отношении изменения ключевой ставки. Однако уже 13 февраля состоялось очередное заседание, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 50 б.п. до 15,5% годовых.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Регулятор отметил, что экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. Было подчеркнуто, что в январе рост цен значительно ускорился под влиянием разовых факторов, при этом устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, существенно не изменились. После исчерпания влияния разовых факторов инфляция возобновит снижение. Сигнал о будущей направленности денежно-кредитной политики по итогам заседания был смягчен. Было заявлено, что Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. Отдельно отметим, что рынки акций и облигаций отреагировали ростом на решение ЦБ снизить ставку, при этом курс рубля значительно не изменился.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в феврале Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2025 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$41,4 млрд, потеряв 33,9% к соответствующему периоду предыдущего года. Основную роль в отрицательной динамике показателя сыграло снижение положительного сальдо торгового баланса вследствие сокращения экспорта при относительно стабильном импорте, а также увеличение дефицита баланса услуг за счет более существенного роста импорта услуг. Что касается сальдо торгового баланса, то оно сложилось в размере \$116,7 млрд, снизившись на 11,7% по отношению к 2024 году. Товарный экспорт сократился на 3,3% до \$419,4 млрд, в то время как импорт товаров увеличился на символические 0,4% и составил \$302,7 млрд. Переходя к балансу услуг, следует отметить, что его дефицит увеличился на 26,6% до \$48,6 млрд, преимущественно за счет опережения роста импорта поездок над экспортом. Что касается экспорта услуг, то за прошедший год их стоимостный объем вырос на 8,1%, в том числе, в результате увеличения расходов иностранных граждан во время поездок в РФ. Наиболее активно посещали Россию туристы из Китая, ОАЭ, Саудовской Аравии и других государств Персидского залива. Также на рост экспорта услуг повлияло оживление спроса на услуги, предоставляемые российскими строительными компаниями. Импорт услуг расширился более значительно, увеличившись на 16,8%, что обеспечивалось в основном увеличением расходов россиян в ходе зарубежных поездок. Этому способствовало как расширение географии зарубежных поездок россиян, так и общий рост стоимости туров. Дефицит баланса первичных и вторичных доходов сократился на 14,1% до \$26,7 млрд. Исходя из комментариев Банка России, значимым фактором стало уменьшение отрицательного сальдо баланса инвестиционных доходов, на которое оказало влияние существенное снижение условно начисленных в пользу нерезидентов реинvestированных доходов, а также сокращение суммы начисленных дивидендов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель  bf.arsagera.ru 	Справочно:		
	2025 г.	2024 г.	2025 г. / 2024 г.
Счет текущих операций	41,4	62,6	-33,9%
Торговый баланс	116,7	132,1	-11,7%
Экспорт	419,4	433,6	-3,3%
Импорт	302,7	301,5	+0,4%
Баланс услуг	-48,6	-38,4	+26,6%
Экспорт	46,6	43,1	+8,1%
Импорт	95,2	81,5	+16,8%
Баланс первичных и вторичных доходов	-26,7	-31,1	-14,1%
Доходы к получению	36,8	36,3	+1,4%
Доходы к выплате	63,5	67,4	-5,8%

Таким образом, основным фактором сокращения профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало уменьшение профицита торгового баланса, связанное с сокращением экспорта товаров при символическом увеличении импорта. Кроме того, свой вклад внес рост дефицита баланса услуг.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что его динамика определялась снижением объема накоплений иностранных активов резидентами и увеличением объема привлечения внешних обязательств.

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

Показатель  bf.arsagera.ru 	Справочно:		
	2025 г.	2024 г.	2025 г. / 2024 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	45,8	56,6	-19,1%
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	10,0	9,2	+8,7%
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «—» - продажа)	55,8	65,8	-15,2%
Изменение резервных активов	-18,5	-3,8	> в 4,9 раза
Чистые ошибки и пропуски	-13,8	-9,6	+43,8%

Объем чистого приобретения финансовых активов в 2025 году снизился на 15,2% до \$55,8 млрд, что обусловлено в том числе сокращением темпов роста задолженности нерезидентов по незавершенным международным расчетам. Что касается увеличения обязательств перед нерезидентами, то увеличение их объема составило \$10,0 млрд., что на 8,7% больше по сравнению с прошлым годом. По пояснениям ЦБ, этот объем сформирован в основном за счет инструментов прямого инвестирования. В итоге, значение сальдо финансового счета года сократилось на 19,1% до \$45,8 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде было сформировано в большей степени приобретением зарубежных финансовых активов.



Показатель	1.01.26	1.01.25	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	319,8	289,8	+10,4%
	1.02.26	1.02.25	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	833,6	620,8	+34,3%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за прошедший год увеличился на 10,4%, составив \$319,8 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась в основном переоценкой обязательств банковской системы и прочих секторов в результате укрепления курса рубля, а также привлечением долгового финансирования. При этом объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 34,3%, и по состоянию на 1 февраля 2026 года составил \$833,6 млрд, обновив очередной исторический максимум на фоне роста цен на золото.

Выводы:

- ВВП в декабре 2025 года ускорился до 1,9% г/г после увеличения на 0,1% месяцем ранее. При этом согласно первой оценке Росстата, по итогам 2025 года реальный рост ВВП составил 1,0%;
- Темп роста промпроизводства в декабре 2025 года в годовом выражении подскочил до 3,7% после увеличения на скромные 0,4% месяцем ранее. По итогам 2025 года промпроизводство выросло на 1,3%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-ноября 2025 года составил 25,43 трлн руб., снизившись на 5,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в декабре составила 176 млрд руб. после 394 млрд руб. за ноябрь. По итогам 2025 года кредитные организации заработали 3,54 трлн руб. по сравнению с 3,81 млрд руб. годом ранее (-7,2%);
- На потребительском рынке в январе 2026 года цены увеличились на 1,62% после роста на 0,32% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 6,00% после 5,59% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2026 года составило 77,2 руб. после 78,4 руб. месяцем ранее;
- Значение ключевой ставки по итогам заседания Совета директоров Банка России в феврале было понижено на 50 б.п. до 15,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2025 года составило \$41,4 млрд, сократившись на -33,9% по отношению к 2024 году, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на 19,1% до \$45,8 млрд;
- Объем внешнего долга страны на годовом окне увеличился на 10,4% и по состоянию на 1 января 2026 года составил \$319,8 млрд;
- Объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 34,3% и по состоянию на 1 февраля 2026 года составил рекордные \$833,6 млрд.

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-ianvar-2026>

8.8. Описание региона расположения объекта оценки

Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, 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.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

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. В 2007 году

большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории города Красногорска, в 350 м от МКАД.

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

8.9. Анализ рынка объекта оценки

8.9.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Изучив технические данные Оценщик установил, что объект оценки используется в качестве земельного участка и, следовательно, может быть отнесён к рынку земельных участков Московской области.

8.9.2. Анализ рынка земельных участков Московской области

Краткая сводка — ключевые тезисы

- Цены: по оценке ЦИАН, в 2025 году участки под ИЖС в Подмосковье в среднем подорожали заметно (в ряде сегментов — до $\approx +19\%$ год-к-году). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>))

- Структура предложения: на первичном рынке резко выросла доля участков без подряда — около 80–90% предложения (оценки разных аналитиков: $\sim 89\%$). ([realty.rbc.ru] (<https://realty.rbc.ru/news/688373719a794722ef2d96a4>))

- Торги и предложение от региона: продажи через электронные торги Московской области выросли существенно — рост реализации участков на торгах порядка $+35\%$ в 2025 году; регион также активно выводит лоты на продажу/аренду через ЕАРУЗ. ([interfax-russia.ru] (<https://www.interfax-russia.ru/center/novosti-podmoskovya/podmoskove-realizovalo-na-torgah-na-tret-bolshe-zemelnyh-uchastkov-v-2025-godu>))

- Закон и кадастр: с 1 марта 2025 регистрация сделок с земельными участками требует сведений о границах (межевание/ЕГРН), а региональные правила выкупа/аренды и пересмотр выкупной (кадастровой) стоимости изменили условия выкупа государственных/арендованных участков (с 1 мая 2025 — существенное повышение выкупной ставки). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-pravila-registratsii-zemelnyh-uchastkov-izmenjatsja-s-1-marta-338419/>))

- География спроса: рост цен и активности наблюдается нервно — сильнее рост на популярных направлениях (Можайское, Истринское, отдельные северные и западные округа; в других округах цены могли падать или оставаться стабильными). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>))

- Риски: массовые муниципальные проверки и пересмотры кадастровой стоимости по фактам нецелевого использования, а также разные методики оценки приводят к росту налоговой и фискальной нагрузки на собственников. ([radio1.ru] (<https://radio1.ru/news/podmoskove/v-podmoskove-povishayut-kadastruvuyu-stoimost-za-nepravilnoe-ispolzovanie-zemli/>))

1) Объём рынка и транзакционная активность

- Московская область остаётся самым активным по числу заявлений и регистраций: в начале 2025 года в подмосковный Росреестр поступало сотни тысяч заявлений (порядка >100 тыс. в отдельные месяцы), что отражает высокую интенсивность движения прав. Одновременно регион активно выставляет землю на торги через ЕАРУЗ (сотни лотов). ([riamo.ru] (<https://riamo.ru/news/nedvizhimost/bolee-110-tys-zajavlenij-postupilo-v-rosreestr-podmoskovja-v-janvare/>))

- Участие региона в торгах выросло: по итогам 2025 года реализация земельных участков на электронных торгах выросла примерно на треть по сравнению с 2024 годом. Это увеличивает «официальную» ликвидность земельного ресурса региона и даёт дополнительное предложение в разных ценовых сегментах. ([interfax-russia.ru] (<https://www.interfax-russia.ru/center/novosti-podmoskovya/podmoskove-realizovalo-na-torgah-na-tret-bolshe-zemelnyh-uchastkov-v-2025-godu>))

2) Ценовая динамика (основные наблюдения)

- Региональные оценки: по данным ЦИАН, рост цен на участки под ИЖС в Подмосковье в 2025 году заметен — в ряде локаций годовой рост достигал порядка 15–20%. Одновременно национальная средняя «сотка» по ИЖС по состоянию на середину 2025 года оценивается в районе ~580 тыс. руб. (по методике ЦИАН). Различные методики и выборка (проданные лоты vs. выставленные предложения) дают разные усреднения. ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>)))

- Средний лот: медианная/средняя стоимость типичного лота в Подмосковье (по агрегатам данных риелторов) в 2025 г. колебалась в районе нескольких миллионов рублей на участок (в ряде публикаций — ~2,4–2,5 млн руб. за типичный участок под ИЖС в октябре 2025). Разброс по районам и по наличию коммуникаций — значительный. ([realty.rbc.ru] (<https://realty.rbc.ru/news/69037d389a7947595a502e6e>)))

3) Спрос и предложение: кто продаёт и кто покупает

- Предложение: на первичном рынке (проекты/посёлки) доля участков без подряда выросла и к середине-концу 2025 г. оценивалась аналитиками около 55 тыс. лотов — это 80–90% предложения в разных подсчётах (сильный сдвиг в сторону «чистой земли»). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-chislo-uchastkov-bez-podryada-v-prodazhe-vyroslo-v-15-raza-340887/>)))

- Спрос: спрос смещается в сторону недорогих/средних участков без подряда — покупатели предпочитают «купить землю и строить позже» (часто оттягивая стройку на годы). Доля покупателей, использующих землю как «сбережение» или инвестицию, увеличилась. ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-na-zagorodnom-rynke-podmoskovja-spros-smestilsja-v-storonu-uchastkov-bez-podryada-341442/>)))

4) Локальная картина (направления и «горячие» точки)

- Наиболее динамичные локации по росту цен и активности в 2025 году — ряд западных и северо-западных направлений, а также отдельные южные и восточные округа; конкретно в медиареализах/исследованиях отмечались Можайский округ, Истра, Химки, Щёлково, Воскресенск, Орехово-Зуево, Солнечногорск и т.д. (внутрирегиональные отличия существенны). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>)))

- Причины: близость к транспортным артериям, наличие готовых подключений (газ/электричество/вода), удобная логистика до МКАД/станций МЦД/мегаполисных трасс — ключевые факторы, формирующие премию к цене. ([barnes-moscow.com] (<https://barnes-moscow.com/media/analitika/analiz-rynka-elitnoy-zagorodnoy-nedvizhimosti-podmoskovya-za-2025-god-ot-barnes/>)))

5) Драйверы рынка и макрофакторы

- Инфраструктура: крупные дорожные и транспортные проекты (платные трассы, ЦКАД, развитие МЦД и пр.) напрямую повышают спрос в связанных направлениях; аналитики элитного сегмента отмечают влияние будущих трасс и дорожных проектов на премии лотов. ([barnes-moscow.com] (<https://barnes-moscow.com/media/analitika/analiz-rynka-elitnoy-zagorodnoy-nedvizhimosti-podmoskovya-za-2025-god-ot-barnes/>)))

- Финансирование: банки всё чаще предлагают продукты для покупки участков или строительства дома (специфика условий — ограничение по видам ВПИ, требования к межеванию и документам, повышенные требования к первоначальному взносу и залогом). Ипотечные/кредитные продукты на землю существуют, но их условия жёстче и продукт остаётся нишевым. ([banki.ru] (https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/ipoteka_na_dachu_uchastok/)))

- Политика/регуляция: решения региональных властей по выкупу арендованных участков, пересмотру кадастровой стоимости и ужесточению контроля (музземконтроль) являются серьёзным фактором риска и одновременно драйвером краткосрочной переоценки активов. ([kommersant.ru] (<https://www.kommersant.ru/doc/8398322>)))

6) Законодательные, кадастровые и операционные риски

- Регистрация и межевание: с 1.03.2025 Росреестр и профильные поправки исключают регистрацию сделок для участков без сведений о границах — это означает обязательную проверку межевания/ЕГРН перед сделкой; сделки без аккуратно оформленных границ сейчас рискуют не быть зарегистрированы. ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-pravila-registratsii-zemelnyh-uchastkov-izmenjatsja-s-1-marta-338419/>)))

- Кадастр и налоги: региональные проверки выявляют нецелевое использование участков; по итогам проверок кадастровая стоимость пересматривалась на сотни/тысячи участков (рост налогообложения и выкупа). В 2026–2027 в регионе запланирована новая государственная кадастровая оценка, что может повлиять на налоги и выкупные цены. ([radio1.ru] (<https://radio1.ru/news/podmoskove/v-podmoskove-povishayut-kadastruvuyu-stoimost-za-nepravilnoe-ispolzovanie-zemli/>)))

- Государственные схемы: изменение правил выкупа арендованных у региона участков (с 1 мая 2025) значительно повышает выкупную цену для новых договоров и меняет экономику схем «аренда с последующим выкупом». Это уменьшает привлекательность «арендных» схем для частных лиц в пользу крупных девелоперских игроков. ([kommersant.ru] (<https://www.kommersant.ru/doc/8398322>)))

7) Промышленная и логистическая земля

- Индустриальный сегмент растёт: по данным отраслевых исследований, к концу 2025 в Подмосковье выявлено порядка 130+ индустриальных/технопарков; рынок промышленной земли активно формируется (развитие технопарков, логистических площадок, лидеры — PNK Group, Realitek и др.). Это отдельный рынок с иными драйверами (транспорт, доступ к рабочей силе, инженерия). ([megaresearch.ru] (https://www.megaresearch.ru/news_in/rynok-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-podmoskovya-dinamika-v-2025-godu-i-novyy-reyting-developerov/)))

8) Прогноз (кратко, 6–24 месяцев)

- В ближайшие 6–12 месяцев вероятно умеренная позитивная динамика цен на качественные и обеспеченные коммуникациями участки ближних направлений, при сохранении давления на бюджетные/удалённые лоты (разнонаправленная динамика). Снижение ключевой ставки и доступность кредитов (при их улучшении) способны ускорить спрос; но крупные регуляторные изменения по кадастру или налогам могут быстро скорректировать рентабельность владения землёй. Аналитики отмечают замедление «панических» покупок и трансформацию спроса в сторону выборочного и взвешенного инвестирования. ([barnes-moscow.com] (<https://barnes-moscow.com/media/analitika/analiz-rynka-elitnoy-zagorodnoy-nedvizhimosti-podmoskovya-za-2025-god-ot-barnes/>))

Выводы

1. Рынок земель Подмоскovie в 2025–начале 2026 показал рост цен и высокую транзакционную активность, но профиль предложения сильно изменился в сторону участков без подряда (это ключевая структурная трансформация). ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>))

2. Драйверы роста — дефицит качественных лотов с коммуникациями, дорожная и транспортная инфраструктура, а также спрос на «точечное» загородное жильё; одновременно регуляторные изменения (кадастр, выкуп) усиливают неопределённость. ([barnes-moscow.com] (<https://barnes-moscow.com/media/analitika/analiz-rynka-elitnoy-zagorodnoy-nedvizhimosti-podmoskovya-za-2025-god-ot-barnes/>))

3. Практический эффект для рынка: премии формируются по локациям с готовой инфраструктурой; на удалённых направлениях и в большом пуле «бюджетных» участков давление на цены сильнее. ([realty.rbc.ru] (<https://realty.rbc.ru/news/69037d389a7947595a502e6e>))

4. Регистрация границ и соответствие ВРИ/целевому использованию — сейчас обязательные «проверочные» критерии для сделки; без них регистрация и ипотека/рефинансирование проблематичны. ([cian.ru] (<https://www.cian.ru/novosti-pravila-registratsii-zemelnyh-uchastkov-izmenjatsja-s-1-marta-338419/>))

5. Кадастровая переоценка 2026–2027 и практика пересмотра стоимости по итогам муниципального земконтроля могут означать рост налоговой нагрузки и рост стоимости выкупа государственных участков — это важный системный риск. ([mspomo.ru] (<https://mspomo.ru/news/v-2026-27-podmoskove-zhdet-novaya-kadastrovaya-otsenka-nedvizhimosti/>))

Источники, перечислены через запятую:

<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-zemelnye-uchastki-pod-izhs-za-god-podorozhali-na-19-341997/>,
<https://finance.mail.ru/article/cian-analitika-srednyaya-stoimost-sotki-zemli-pod-izhs-v-rf-vyrosla-za-god-na-3-66565468/>,
<https://realty.rbc.ru/news/688373719a794722ef2d96a4>,
<https://www.interfax-russia.ru/center/novosti-podmoskovya/podmoskove-realizovalo-na-torgah-na-tret-bolshe-zemelnyh-uchastkov-v-2025-godu>,
<https://www.kommersant.ru/doc/8398322>,
<https://www.cian.ru/novosti-pravila-registratsii-zemelnyh-uchastkov-izmenjatsja-s-1-marta-338419/>,
<https://ria.ru/20250220/podmoskove-2000635310.html>,
<https://www.cian.ru/novosti-uchastki-pod-zastroyku-v-moskve-za-god-podorozhali-pochti-na-20-342976/>,
<https://barnes-moscow.com/media/analitika/analiz-rynka-elitnoy-zagorodnoy-nedvizhimosti-podmoskovya-za-2025-god-ot-barnes/>,
<https://easuz.mosreg.ru/torgi/plans>,
<https://radio1.ru/news/podmoskove/v-podmoskove-povishayut-kadastrovuyu-stoimost-za-nepravilnoe-ispolzovanie-zemli/>,
<https://mspomo.ru/news/v-2026-27-podmoskove-zhdet-novaya-kadastrovaya-otsenka-nedvizhimosti/>,
<https://www.cian.ru/novosti-v-podmoskove-chislo-uchastkov-bez-podrjada-v-prodazhe-vyroslo-v-15-raza-340887/>,
<https://realty.rbc.ru/news/69037d389a7947595a502e6e>,
<https://www.cian.ru/novosti-na-zagorodnom-rynke-podmoskovja-spros-smestilsja-v-storonu-uchastkov-bez-podrjada-341442/>,
<https://companies.rbc.ru/news/3seWp1mdfP/srednyaya-stoimost-zemelnyh-uchastkov-v-podmoskove-demonstriruet-rost/>,
https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/ipoteka_na_dachu_uchastok/,
<https://riamo.ru/news/nedvizhimost/bolee-110-tys-zajavlenij-postupilo-v-rosreestr-podmoskovja-v-janvare/>,
https://www.megaresearch.ru/news_in/rynok-promyshlennyh-zemelnyh-uchastkov-podmoskovya-dinamika-v-2025-godu-i-novyy-reyting-developerov

8.10. Анализ фактических сделок (цен предложений)

Ниже представлен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Обоснование отбора объектов-аналогов приведено далее.

Таблица 2. Выборка из представленных на рынке потенциальных объектов-аналогов для земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
1	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Лесная Богемия	1 800 000	1 500,00	1 200,00	Продаю земельные участки.Осталось всего 2 шт, оба участка площадью 15 соток. Расположены на территории коттеджного поселка Лесная Богемия,(Истринский р-н, д.Матвейково, 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе).Поселок активно строится.Очень удачное расположение участков. Возможно объединение 2 участков в один - 30 соток.Электричество (разведено по поселку)Забор по периметру посёлка. Живописное место, до Истринского водохранилища всего 3 км.Собственник Торг возможен	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_509272753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaS2Vld3FneFI0SVFBY3hkiJt9yxhUSD8AA	Наиболее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам: состояние, конструктивное решение, местоположение

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
2	Московская обл., муниципальный округ Истра, квартал 0070259	1 200 000	1 000,00	1 200,00	Продается ровный участок земли под строительство близ деревни Мартюшино Истринский район. На участок проведено электричество, есть колодец с прекрасной родниковой водой. Также на участке есть две бытовки для строителей или временного проживания. Земля плодородная, можно сделать и сад, и огород при желании. Участок идеален для необычных архитектурных и ландшафтных решений, имеет небольшой уклон, расположен в тупиковой части, виды будут радовать и после застройки соседей. Расположение: 20 мин на автобусе до г.Истры и до ж/д станции Истра(электрички на Москву), 15 мин до Новоиерусалимского монастыря, в 6 км от Бужарово (школа, сад, строительные магазины, супермаркеты), в 15 мин от пос. Глебовский, 10 мин езды от Истринского водохранилища, граничит с Зорино парк(каток, тюбинг) и множество других занятий на любой вкус неподалёку.Все документы готовы к сделке. Один взрослый собственник.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7716176483?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMTBISkNoRmFilt9IHod8D8AAAA	Наиболее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам: состояние, конструктивное решение, местоположение
3	Московская обл., муниципальный округ Истра	390 000	370,00	1 054,05	Продаю участок от собственника Вид разрешенного использования - под огород. Для постройки жилого дома требуется изменить ври.Свет и воду к участку нужно подводить.Форма собственности - снт До Истринского водохранилища - 20 минут пешком .В пешей доступности - магазины: Петерочка, сельпо, озон, аптека.До ближайшего водоема - 100 метром,10 минут до остановки общественного транспорта в сторону Истры Общая площадь - 3,72 сотки К участку есть подъезд на машине Экологически чистый район с потрясающей атмосферой	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._snt_dnp_8109798707?context=H4slAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMTBISkNoRmFilt9IHod8D8AAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback	Наиболее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам: состояние, конструктивное решение, местоположение

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
4	Московская обл., г.о. Истра, д. Бужарово	1 050 000	700,0	1 500,00	Продаем 3 участка по 7 соток от собственников, участки правильной формы. Можно купить отдельный или взять 21 сотку вместе! Карта участков и те что мы продаем есть в фото (39,40,41)!Цена за один участок, умеренный торг уместен.Тихое место для жизни и отдыха.В камерном поселке, где всего 95 участков, расположен на окраине леса в пешей доступности от озера. С большинства участков открывается красивый панорамный вид на долину.До Истринского водохранилища можно доехать на машине за 7 минут, а от Москвы дорога займет чуть больше часа по скоростному Новорижскому шоссе или Волоколамскому.В поселке планируют дорогу (на данный момент идут стройки), есть свой шлагбаум и охрана. Рядом есть конюшня и другие виды и досуга.	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7708425301?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам
5	Московская обл., муниципальный округ Истра, КП Лесная богемия	1 800 000	1 330,0	1 353,38	Уникальный участок площадью 13,28 сток под застройку от собственника в дачном поселке с современной инфраструктурой (широкие дороги, освещение, газ). Идеальный баланс между удаленностью от мегаполиса и близостью к цивилизации. Место очень живописное, тихое, но обжитое, постоянно проживают люди. Уникальность в том, что на данном участке растут большие деревья, но свободное место для дома есть. Практически, вы получаете кусочек леса, можно поставить дом и наслаждаться природой, собирать грибы. Вокруг гнездятся перепелки, иногда заходят лоси, зайцы и лисы. В поселке есть дороги, которые регулярно чистят зимой. К участку проведено электричество и газ. Основные расстояния: до МКАД 52 км, до деревни Матвейково 500м, до супермаркетов Пятерочка, Верный - 5 км, до водохранилища 10км на машине, 5 км пешком.А еще я знаю, кто еще из соседей продает участки, приезжайте, покажу!	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_133_sot._snt_dnp_5122100433?context=H4sIAAAAAAIAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJaS2Vld3FneFI0SVFBy3hkiJt9yxhUSD8AAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
6	Московская обл., муниципальный округ Истра, СНТ Берёзки, 25	800 000	600,0	1 333,33	Участок правильной прямоугольной формы, ровный. Рядом лес, река.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7528561_937?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам
7	Московская обл., муниципальный округ Истра, СНТ Синевы, 96	1 450 000	1 000,0	1 450,00	Вашему вниманию предлагается участок площадью 10 соток правильной формы в живописной СНТ Синевы. До Москвы на автомобиле 40 минут езды по Новорижскому скоростному шоссе. Расстояние до МКАД 53 км. Участок расположен в тихом районе, дорога вблизи участка асфальтированная. Площади вам будет достаточно, чтобы разместить просторный дом с дополнительными постройками и организовать уютную зону отдыха, а статус земли позволит оформить прописку Московской области. Коммуникации - электричество, газ - по границе участка. Земля плодородная, не затопляемая. Ранее участок использовался как огород. Документы на участок полностью готовы, оформлены в соответствии с законодательством РФ. Объект подходит под ИПОТЕКУ. Работаем с любыми ГОСПРОГРАММАМИ! Согласование в банке всех необходимых этапов по строительству. Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе, до 12 млн. от 6%! Успейте воспользоваться.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_767274_9583?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам
8	Московская обл., г.о. Истра, СНТ Игма	1 000 000	600,00	1 666,67	Участок ровный правильной формы. Вокруг лес, обжитой поселок, пруд для купания 100м, до Истринского водохранилища ехать 5 минут. Соседи живут круглый год. Вокруг различные курорты и зоны отдыха.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_1277000690?context=H4sIAAAAAAAAA_wEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOjI4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMTBISkNoRmFij9IHod8D8AAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
9	Московская обл., муниципальный округ Истра, коттеджный пос. Лесная богемия	1 500 000	1 250,00	1 200,00	Предлагаем к покупке перспективный участок под загородный дом или дачу! Детали объекта: — Адрес: деревня Матвейково, Бужаровское сельское поселение, Истринский район, Московская область, д.4 — Площадь участка: 12,5 соток (1250 кв.м) — Кадастровый номер: 50:08:0070331:230 — Разрешенное использование: дачное строительство — Форма собственности: частная — Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения — Статус: учтенный — Оценочная кадастровая стоимость: 1 566 675 руб. Почему стоит выбрать именно здесь: — Привлекательная локация с чистым воздухом и уникальным природным окружением. — Близость к Истринскому водохранилищу (3 км) — отличное место для отдыха всей семьей, пикников, рыбной ловли и водных развлечений. — Прямой и быстрый доступ к Москве по удобному Новорижскому шоссе (55 км от МКАД). — Рядом город Истра (14 км), где вы найдете необходимую инфраструктуру: магазины, больницы, учебные и развлекательные заведения. — В 6 км расположены магазины и образовательные учреждения в поселке Вишневы Сад. Инфраструктура на участке: — Электричество: доступная мощность 15 кВт — Газоснабжение от ГРП, расположенного в поселке Этот земельный участок станет идеальным решением для строительства уютного дома в гармонии с природой. Оплата осуществляется по счету с возможностью учета НДС 5%.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_125_sot._snt_dnp_7242352996?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaS2Vld3FnZFI0SVFBY3hkiJt9yxhUSD8AA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
10	Московская обл., муниципальный округ Истра, квартал 0070259, 906	1 200 000	800,00	1 500,00	Дер. Мартюшино. Г.о.Истра. Тихое, живописное место. Автотрассу не слышно. Круглогодичный подъезд. Охраняемый въезд. Эл-во 15 кВт на участке. Рядом магазины, школа, детсад. Участок прямоугольной формы, имеет небольшой уклон, установлен забор с 2 сторон.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_8100014485?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMTBISkNoRmF1Ij9IHod8D8AAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам
11	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Мартюшино	799 000	600,00	1 331,67	Продается участок 6 соток под строительство дома. Подходит под семейную ипотеку. Поселок «Красная горка» в Истринском районе, Московская область. Можно проехать по Новорижскому 60 км от МКАД или по Волоколамскому шоссе 55 км от МКАД. Поселок без ежемесячных платежей и взносов. Если смотреть по карте, то поселок находится между деревней Мартюшино и СНТ «Игма». На общественном транспорте можно доехать до Истры (автобус или электричка, далее автобус №33 до деревни Синёво, от остановки до участка 1,5 км (10-15 минут пешком). Вся ближайшая инфраструктура в 5-ти км деревня Бужарово, школа, сад, различные магазины и т.д. Ходит автобус. От г. Истра-10 км. В 10-ти минутах пешей ходьбы Истринские леса, водоемы. 10 км до Истринского водохранилища. Подключение к электричеству бесплатное, по заявлению в МОЭСК, по границе поселка газовый распределитель. Подъезд до участков хороший, круглогодичный. Участок ровный, место сухое, вокруг природа. Звоните! Покажем по договоренности!	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._snt_dnp_7660234450?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMTBISkNoRmF1Ij9IHod8D8AAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Площадь участка, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание (орфография авторов объявлений сохранена)	Ссылка/источник	Причина выбора/отклонения
12	Московская обл., муниципальный округ Истра, д. Мартюшино, 25	1 150 000	900,00	1 277,78	Продам участок 9 соток, кадастровый номер 50:08:0070259:957. Местоположение: Московская область, Истра г., д. Мартюшино. Волоколамское и Новорижское шоссе рядом. Вид разрешенного использования: Ведение садоводства (!!!Строительство и прописка согласно 217 ФЗ).Газовый узел в деревне. Свет 15 кВт по границе.Земля плодородная, можно сделать и сад, и огород при желании. Участок идеален для необычных архитектурных и ландшафтных решений, имеет небольшой уклон, расположен в тупиковой части, виды будут радовать и после застройки соседей.Расположение: 20 мин на автобусе до г.Истры и до ж/д станции Истра(электрички на Москву), 15 мин до Новоиерусалимского монастыря, в 6 км от Бужарово (школа, сад, строительные магазины, супермаркеты), в 15 мин от пос.Глебовский, 10 мин езды от Истринского водохранилища, граничит с Зорино парк(каток, тюбинг) и множество других занятий на любой вкус неподалёку.	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_7545675185?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMQTBISkNoRmFilj9IHod8D8AAAA	Менее близок к оцениваемому объекту по основным ценообразующим характеристикам

Таким образом, исходя из вышеприведённой таблицы, рассчитаны следующие показатели:

Площадь, кв. м	мин. из выборки, руб./кв. м	макс. из выборки, руб./кв. м	сред. из выборки, руб./кв. м
370,0 - 1 500,0	1 054,05	1 666,67	1 338,91

В качестве объектов сравнения были выбраны объекты-аналоги №1, 2, 3 как наиболее сопоставимые по основным характеристикам, влияющим на стоимость объекта оценки, могут рассматриваться в качестве объектов-аналогов оцениваемого объекта. Среди предложений на рынке не удалось найти более близких по основным характеристикам объектов-аналогов для объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов уточнены в процессе изучения рыночной информации.

8.1.1. Вывод из анализа рынка объекта оценки

При проведении анализа рынка было выявлено, что рынок разобщён, нельзя говорить об одном уровне цен, наблюдаются дисбаланс и существенные колебания цен. Определённое влияние на стоимость оказывает ограниченное количество предложений объектов схожего назначения и конструктивного исполнения.

В связи с политической обстановкой прогнозировать какие-либо тенденции в развитии страны, а также рынка недвижимости в настоящее время затруднительно, т.к. в отношении страны и отдельных предприятий действует ряд санкций, затрудняющих свободную экономическую и производственную деятельность, а также ведется разработка новых пакетов санкции. В совокупности все эти факторы не позволяют сделать прогноз с большой степенью достоверности, в связи с этим прогноз на будущий период делать нецелесообразно, чтобы не вводить пользователей отчета в заблуждение.

9. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Анализ наиболее эффективного использования

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, определить его наиболее эффективное использование.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Правовая обоснованность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения объекта недвижимости.

Физическая осуществимость. Анализируются физически реальные в данной местности способы использования. Производится анализ того, насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все возможные классы недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

С точки зрения физической осуществимости для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов используются не требующие изменения конструктивных решений объекта.

Финансовая осуществимость. Анализируется возможность переоборудования или усовершенствования недвижимости под различные виды функционального использования.

Максимальная доходность – способен ли выбранный вариант приносить поток денежных средств в достаточном количестве и нужной продолжительности.

1. Правовая обоснованность

Из всех перечисленных выше критериев основным и определяющим для объекта оценки является критерий правовой обоснованности.

При рассмотрении вариантов возможного использования объекта оценки, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

Ранее, в разделе 8.6 «Описание объекта оценки, его количественных и качественных характеристик» настоящего Отчета об оценке было приведено описание местоположения объекта оценки и его физических характеристик:

- Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335.
- Ближайшее окружение оцениваемого объекта: смешанная застройка.
- Согласно предоставленным Заказчиком данным:
Назначение объекта с кадастровым номером 50:08:0040203:642 – земельный участок с разрешенным использованием «для садоводства»
- Фактическое использование:
Объекта с кадастровым номером 50:08:0040203:642 – земельный участок с разрешенным использованием «для садоводства»
- Имеющиеся коммуникации: электроснабжение - по границе.

Согласно п. 16 ФСО № 7 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения

необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов». Оцениваемый объект относится к категории земельных участков с разрешенным использованием «для садоводства».

Вывод: юридически допустимым вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для садоводства».

2. Физическая осуществимость

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками объекта недвижимости (местоположение, площадь, форма, инженерная обеспеченность и т.д.). Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и местоположению. Кроме того, следует учитывать наличие коммуникаций или возможность их подключения.

Учитывая данный факт, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в соответствии с . Оцениваемый объект по назначению, а также фактическому использованию относится к категории земельных участков с разрешенным использованием «для садоводства», расположенных в прочих населенных пунктах; обеспечен электроснабжением - по границе.

Вывод: физически осуществимым вариантом использования оцениваемого объекта является его использование в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для садоводства».

3. Финансовая осуществимость и максимальная доходность

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта недвижимости считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения объектов недвижимости значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Оцениваемый объект располагается в зоне преимущественно смешанной застройки; используется в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для садоводства».

Проведенный анализ (местоположения, юридического статуса, законодательно разрешенного использования, физического состояния и действующей на дату оценки ситуации на рынке недвижимости) позволяет сделать вывод, что наиболее эффективным использованием недвижимого имущества является его эксплуатация в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для садоводства».

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, **Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием для оцениваемого объекта является использование в качестве земельного участка с разрешенным использованием «для садоводства».**

9.2. Определение рыночной стоимости

Базой оценки (определяемым видом стоимости), как было отмечено в пункте 1.8. настоящего Отчета, принимается рыночная стоимость. Согласно Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) и ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Виды стоимости (ФСО II)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2020 г. №200) Оценщиками рассматривались три подхода к оценке имущества (сравнительный, затратный и доходный).

В определении ФСО №V:

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

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

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

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Этапы проведения оценочных работ

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На **первом этапе** осуществляется постановка задачи. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права. Устанавливается цель оценки – возможность использования заключения об оценочной стоимости (определение рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости и т.д.), т.е. цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. Устанавливается на этом этапе вид определяемой стоимости, и дата проведения оценки.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

На **втором этапе** осуществляется составление плана работ.

На этом этапе:

- составляется график работ по оценке (план и календарный график);
- устанавливаются источники и способы сбора информации, а также затраты на сбор и обработку информации;
- разрабатывается оценочная методология, соответствующая цели оценки и виду оцениваемой стоимости исходя из имеющейся информации;
- определяется вознаграждение оценщика исходя из всех запланированных затрат с учетом объема и сложности работ.

На **третьем этапе** проводится сбор и обработка данных. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность. Недостоверные данные должны быть отсеяны.

На **четвертом этапе** осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного.

На **пятом этапе** проводится согласование результатов.

Оно заключается в:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;
- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На **шестом этапе** составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый оценщиком заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

9.2.1. Затратный подход

9.2.1.1. Основные принципы затратного подхода при расчете стоимости недвижимости

Затратный подход при определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости (V) основывается на оценке текущей рыночной стоимости земельного участка (V_L) с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования, к которой прибавляется восстановительная стоимость улучшений, аналогичных объекту оценки, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния и функциональной пригодности (V_B):

$$V = V_B + V_L$$

Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта используется три метода:

Метод удельных затрат на единицу площади или объёма – заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы.

Суть **позэлементного метода** заключается в том, что здания разбиваются на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания.

Метод сметного расчёта предполагает составление проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, специальное оснащение и др.

Согласно п.25 ФСО V «Подходы и методы оценки»:

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

1. *возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;*
2. *надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.»*

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 ЗК РФ земельный участок как объект оценки земельный отношений – это часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельные участки относятся к особому виду недвижимого имущества. Земля является не создаваемым и не потребляемым природным ресурсом, из которого могут быть образованы объекты гражданских прав – участки. Невозможно приобрести право на земельный участок первичным способом, путем создания, как это предусмотрено п.1 ст. 218 ГК РФ, для искусственных объектов недвижимости – зданий и сооружений. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

9.2.2. Доходный подход

9.2.2.1. Обоснование отказа от доходного подхода при расчете стоимости недвижимости

При проведении анализа рынка в рамках данной работы Оценщику не удалось собрать необходимые сведения доходах от аренды, которые может генерировать оцениваемый земельный участок, так как вторичный рынок аренды земельных участков в районах Московской области практически отсутствует, предложения единичны и не поддаются статистической обработки. Поэтому **рассчитать рыночные ставки арендной платы и применить доходный подход для оцениваемого участка с приемлемой степенью надёжности не представляется возможным.**

9.2.3. Сравнительный подход

9.2.3.1. Расчет рыночной стоимости земельного участка

При применении метода прямого сравнения продаж стоимость земельного участка определяется путём сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных земельных участков. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждый аналог сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену аналога вносятся поправки, отражающие существенные различия между ним и оцениваемым объектом.

Для осуществления расчётов методом сравнительного анализа продаж Оценщиком предпринимались следующие шаги:

1. Изучение рынка для отбора информации о земельных участках, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор, проверка информации по каждому отобранному участку о цене продажи (или запрашиваемой цене), форме оплаты, физических характеристиках, местоположении и т. д.;
3. Анализ и сравнение каждого участка с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому участку в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым участком;
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых участков и вывод показателя стоимости оцениваемого участка.

Для расчётов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

На начальном этапе Оценщиком был изучен рынок земельных участков с разрешенным использованием, сопоставимым с разрешенным использованием оцениваемого земельного участка, расположенных в районе расположения объекта оценки.

В результате анализа рыночной информации о предложениях на продажу земельных участков Оценщик отобрал аналоги для объекта оценки, была сформирована таблица по найденным аналогам для удобства их сравнения.

Описание объектов-аналогов

Все данные о найденных аналогах собраны в следующей таблице.

Таблица 3. Подбор объектов-аналогов для земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Объект сравнения	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Форма реализации		предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м.	699,00	1 500,00	1 000,00	370,00
Цена предложения, руб.		1 800 000	1 200 000	390 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 200,00	1 200,00	1 054,05
Имущественные права	Право собственности (собственность)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Расположение участка	Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335	Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Лесная Богемия	Московская обл., муниципальный округ Истра, квартал 0070259	Московская обл., муниципальный округ Истра
Тип населённого пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Местонахождение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
Разрешенное использование	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Коммуникации	Нет	электроснабжение (по границе)	электроснабжение (по границе)	электроснабжение (по границе)
Уклон более 20%	Нет	Нет	Нет	Нет
Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и близость к балке, оврагу или пойме реки	Нет	Нет	Нет	Нет
Панорамный вид на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на близость к балке, оврагу, пойме реки или лесу	Нет	Нет	Нет	Нет
Есть ЛЭП на участке (или рядом)	Нет	Нет	Нет	Нет
Дорожное покрытие к участку	Нет покрытия	Нет покрытия	Нет покрытия	Нет покрытия

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика подъездных путей (наличие свободного подъезда)	Хороший подъездной путь	Хороший подъездной путь	Хороший подъездной путь	Хороший подъездной путь
Улучшения ЗУ	Нет	Нет	Нет	Нет
Дата продажи/предложения	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Источник информации		https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_509272753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaS2Vld3FneFI0SVFBy3hkljt9yxhUSD8AAAA	https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7716176483?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMQTBISkNoRmFIljt9IHod8D8AAAA	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._snt_dnp_8109798707?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaUkJwa2ZnUnN6N3BscU9aljt9Pu-TaD8AAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback

Анализ характеристик объектов-аналогов, определение корректировок цен их предложения и определение стоимости земельного участка

Определения поправок и порядок их внесения

Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Скидка на торг. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Корректировка вносилась на основании следующей таблицы.

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4%	11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8%	13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3%	12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6%	11,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки», ч. 2, под. ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2024, стр. 351

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Условия продажи аналогов и оцениваемого участка одинаковы, следовательно, поправка не требуется.

Дата предложения. В данном случае все предложения аналогов на продажу актуальны на 18.06.2026, введения корректировки не требуется.

Передаваемые имущественные права. Данная корректировка вносится в случае различия в разрезе передаваемых прав на объект оценки и объекты-аналоги. Передаваемыми правами в контексте рассматриваемой корректировки могут быть право собственности и право аренды с различием долгосрочной и краткосрочной аренды. Данная корректировка вносилась на основании таблицы, представленной ниже.

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		Собственность	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	Собственность	1,00	1,15	1,27
	Долгосрочная аренда	0,87	1,00	1,10
	Краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки», ч. 2, под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 95

Тип населённого пункта. Данная характеристика отражает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от типа (статуса/значимости) населенного пункта, в котором они расположены. Корректировка вносилась на основании нижеприведенной таблицы.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки, часть 1», под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2024, стр. 101

Местонахождение в пределах города. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако большинству городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Ниже приводятся территориальные коэффициенты, рассчитанные на основании данных экспертного опроса.

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,18	1,16	1,15	1,36
	Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки, часть 1», под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 237

Корректировка на категорию земли. Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги сопоставимы по указанному критерию. Корректировка не требуется.

Асфальтирование дороги, ведущей к участку. Наличие асфальтирования как элемента благоустройства на земельном участке чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия.

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки», ч. 1, под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 365

Наличие ЛЭП и других объектов, нарушающих экологию местности. Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков их близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Таблица 448. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,77	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,72	0,70	0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2025», «Земельные участки, часть 1», под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 473

Разрешенное использование. Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков их функционального назначения (вида разрешенного использования).

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки», ч. 2, под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 302

Наличие свободного подъезда к участку. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,81	0,86

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки», ч. 1, под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 325

Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и близость к балке, оврагу или пойме реки. Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков их конфигурации, формы, рельефа земельного участка и близости к балке, оврагу или пойме реки.

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Наличие забора. Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия забора для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Использование данного источника обусловлено отсутствием соответствующей информации в «Справочниках оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А.

Наличие зданий, строений, сооружений под снос. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений, требующих сноса, может оказывать негативное влияние на его стоимость. Их наличие повышает риски и затраты для новых владельцев, в том числе восстановление или снос таких зданий требует значительных финансовых вложений.

Таблица 319. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие зданий, строений, сооружений под снос», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		нет	есть
объект оценки	нет	1,00	1,18
	есть	0,85	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки, часть 1», под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 416

Панорамный вид на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта.

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков наличие панорамного вида на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта.

С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Использование данного источника обусловлено отсутствием соответствующей информации в «Справочниках оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А.

Близость к водоему, лесу и пр. Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков их близости к водоему, лесу и пр.

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80 0,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки, часть 1», под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 435

Корректировка на масштаб. В данном случае корректировка определялась исходя из приведенной ниже таблицы. При этом корректировка не вносится, если разница в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, рассчитанная по формуле: (максимальная площадь / минимальная площадь – 1) × 100%, составляет не более 20%.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
	>170	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2024», «Земельные участки, часть 2», под.ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, стр. 192

Таблица 4. Расчет рыночной стоимости земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335

Наименование показателя (коэффициента корректировки)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	699,00	1 500,00	1 000,00	370,00
Стоимость, руб./кв. м		1 200,00	1 200,00	1 054,05
Корректировка на уторговывание		0,917	0,917	0,917
Скорректированная стоимость руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на дату продажи		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на передаваемое право		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на статус населённого пункта		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на дорожное покрытие к участку		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на наличие ЛЭП на участке (или рядом)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на качество подъездных путей (наличие свободного подъезда)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00

Наименование показателя (коэффициента корректировки)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Площадь, кв. м	699,00	1 500,00	1 000,00	370,00
Диапазон площади, кв. м	<1000	1000-3000	1000-3000	<1000
Разница в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, (максимальная/минимальная - 1) × 100%		114,59%	43,06%	88,92%
Корректировка на размер участка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Расчет корректировки на наличие коммуникаций		Корректировка не вносилась	Корректировка не вносилась	Корректировка не вносилась
Корректировка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и близость к балке, оврагу или пойме реки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на панорамный вид на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на расположение рядом с объектами, повышающими стоимость участка (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на наличие забора		1,00	1,00	1,00

Наименование показателя (коэффициента корректировки)	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Корректировка на наличие ветхих зданий, строений или сооружений		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 100,40	1 100,40	966,56
Совокупная поправка		0,917	0,917	0,917
Среднеарифметическая стоимость, руб./кв. м	1 055,79			
Площадь участка, кв. м	699,00			
Стоимость земельного участка с учетом округления, руб.	738 000,00			

Примечание:

Коэффициент вариации скорректированных (итоговых) стоимостей за 1 кв. м между объектами-аналогами составляет 7%, что не выше принятого в оценочной практике максимального значения в 30%.

Таким образом, полученное значение стоимости можно считать достоверным

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Объект	Сравнительный подход, руб.	Вес подхода	Доходный подход, руб.	Вес подхода	Затратный подход, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, руб.
земельный участок площадью 699,00 кв. м, кад. номер 50:08:0040203:642, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335	738 000,00	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	738 000,00

Оценщик считает необходимым отметить, что итоговая стоимость объекта оценки может быть рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более **шести** месяцев.

Итоговая рыночная стоимость земельный участок площадью 699,00 кв.м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335, на 18.06.2026 составила:

738 000 (Семьсот тридцать восемь тысяч) руб.

Оценщик



Королев И.А.

11. ПРИЛОЖЕНИЕ
11.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 16.06.2026, поступившего на рассмотрение 16.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81300079			
Кадастровый номер:	50:08:0040203:642		
Номер кадастрового квартала:	50:08:0040203		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Адрес:	Условный номер 50-50/008-50/011/015/2017-2461		
Площадь:	Российская Федерация, Московская область, м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335		
Кадастровая стоимость, руб.:	699 +/- 19		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	1160312.04		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	50:08:0040203:200		
Категория земель:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Сведения о кадастровом инженер:	Для садоводства		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	Бадмаева Дельгира Цереновна, дата завершения кадастровых работ: 25.06.2017		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714618479980655219104000197843
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81300079			
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местной самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997148184799806552191040001978443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

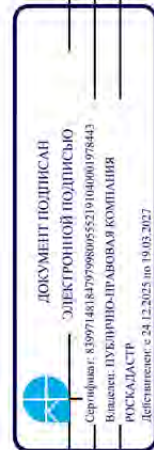
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81300079			
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642			
Получатель выписки: МАРКЕЛОВА Марина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "САФОНТЬЕВО", 5017015276			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Раздел 2. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81300079			
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Саловолческое некоммерческое товарищество "Сафонтьево", ИНН: 5017015276, ОГРН: 1025001826673
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50:08:0040203:642-50/008/2017-1 11.09.2017 13:58:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договора участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
16.06.2026г. № КУВИ-001/2026-81300079			
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
	РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
	инициалы, фамилия	

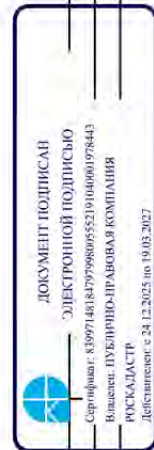
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок																								
вид объекта недвижимости																								
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8																					
16.06.2026г. № КУ/ВИ-001/2026-81300079																								
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642																								
План (чертеж, схема) земельного участка																								
																								
Масштаб 1:400		Условные обозначения:																						
<table><tr><td rowspan="4"></td><td colspan="3">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</td></tr><tr><td colspan="3">ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td></tr><tr><td colspan="3">Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443</td></tr><tr><td colspan="3">Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ</td></tr><tr><td colspan="4">РОСКАДАСТР</td></tr><tr><td colspan="4">Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027</td></tr></table>					ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443			Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ			РОСКАДАСТР				Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН																							
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ																							
	Сертификат: 8399714818479799806552191040001978443																							
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ																							
РОСКАДАСТР																								
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027																								
полное наименование должности		инициалы, фамилия																						

Раздел 3.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8		
16.06.2026г. № КУВН-001/2026-81300079									
Кадастровый номер: 50:08:0040203:642									
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
	начальная	конечная							
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1.1.1	1.1.2	345°14'	29,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	1.1.2	1.1.3	76°14.3'	24,34	данные отсутствуют	50:08:0040203:132, 50:08:0040203:200	адрес отсутствует		
3	1.1.3	1.1.4	167°9.2'	28,74	данные отсутствуют	50:08:0040223:78	адрес отсутствует		
4	1.1.4	1.1.1	253°10.1'	23,28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

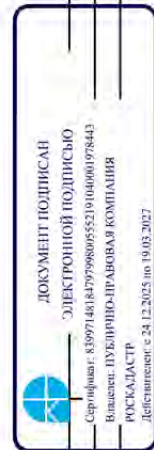


полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8					
16.06.2026г. № КУВН-001/2026-81300079					
Кадастровый номер:		50:08:0040203:642			
Сведения о характеристных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-50, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	493779.61	1334773.42	-	0.1	
2	493808.58	1334765.67	-	0.1	
3	493814.37	1334789.31	-	0.1	
4	493786.35	1334795.7	-	0.1	
1	493779.61	1334773.42	-	0.1	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

11.2. Фотографии Объекта Оценки







Объекты-аналоги по ценам предложений для земельный участок площадью 699,00 кв. м с кад. номером 50:08:0040203:642, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, адрес: Московская обл., м.о. Истра, д. Сафонтьево, тер. СНТ Сафонтьево, з/у 335

https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_509272753?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJhS2Vld3FneFI0SVFBY3hklj9yxhUSD8AAAA



← → ↻ https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_509272753?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjU3b2NhbFByaW9yaXR5JtUjA7czoxOU41JtUjE2OUa5ZVid3FneFl0SVFY3hkjt9yxhUSD8AAAA

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расстояние от МКАД: 44 км

1 800 000 ₽

120 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 34 074 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Расположение

Московская обл., г.о. Истра, коттеджный пос. Лесная

Богемия

Волоколамское шоссе, 44 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельные участки.

Осталось всего 2 шт, оба участка площадью 15 соток. Расположены на территории коттеджного поселка Лесная Богемия, (Истринский р-н, д.Матвейково, 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе).Поселок активно строится.

Очень удачное расположение участков. Возможно объединение 2 участков в один - 30 соток.

Электричество (разведено по поселку)

Забор по периметру посёлка.

Живописное место, до Истринского водохранилища всего 3 км.

Собственник

Торг возможен

8 906 756-57-45

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Лидия

Агентство



КП РИЖСКИЕ ДАЧИ

Земельный участок у леса

10.2 сот. · СНТ, ДНП · 57 км от МКАД

1 737 300 ₽

Лес и река рядом

Скромный поселок

Рассрочка без банка



Дача 57 км — от 1 млн

Рижское ш. Документы готовы сейчас

[Подробнее](#)

Сообщения 99+



Объект-аналог №2

https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7716176483?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMQTBI5kNoRmFilj9IHod8D8AAAAA

← → ↻ https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7716176483?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJrc1pMOVBMQTBI5kNoRmFilj9IHod8D8AAAAA

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)

1 200 000 ₽

120 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 31 068 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Позвонить через Авито](#)[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов[Рассчитать ипотеку](#)

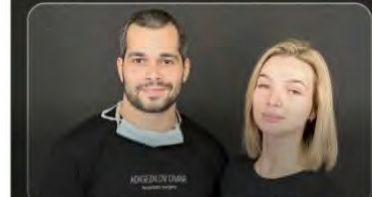
Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)[Сегодня можно посмотреть?](#)[Завтра можно посмотреть?](#)

Сергей

Частное лицо

Смотрите,
как реальные женщины
становятся на **10-15 лет**
моложе без фотошопа.

Подписывайтесь на канал
в MAX по кнопке[ПОДРОБНЕЕ](#)

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПЕРЕД
ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОКОНСУЛЬТИРУЙТЕСЬ
С О С П Е Ц И А Л И С Т О М

**Блефаропластика Мск**Скидка 20% Хирург провел Более
1000 операций.[Подробнее](#)**Сообщения** 99+**Сергей**

Участок 10 сот. (СНТ, Д... 1 200 000 ₽

Кажется, вы собирались позвонит...

18:15

← → ↻ https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7716176483?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbfByaW9yaXR5Ijt0JA7czoxOD4JtzOjE2Ojrc1pMOVBMQTBIkNoRmFjIj9IHod8D8AAAA

Площадь: 10 сот.

Расстояние от МКАД: 47 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра, квартал
0070259
Волоколамское шоссе, 47 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается ровный участок земли под строительство близ деревни Мартюшино Истринский район. На участок проведено электричество, есть колодец с прекрасной родниковой водой. Также на участке есть две бытовки для строителей или временного проживания.

Земля плодородная, можно сделать и сад, и огород при желании. Участок идеален для необычных архитектурных и ландшафтных решений, имеет небольшой уклон, расположен в тупиковой части, виды будут радовать и после застройки соседей.

Расположение: 20 мин на автобусе до г.Истры и до ж/д станции Истра (электрички на Москву), 15 мин до Новоиерусалимского монастыря, в 6 км от Бужарово (школа, сад, строительные магазины, супермаркеты), в 15 мин от пос.

Глебовский, 10 мин езды от Истринского водохранилища, граничит с Зорино парк (каток, тюбинг) и множество других занятий на любой вкус неподалёку.

Все документы готовы к сделке. Один взрослый собственник.

1 200 000 ₽

120 000 ₽ за сотку

В ипотеку от 31 068 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Сергей

Частное лицо



СЕЗАР
СИТИ

АКЦИЯ ДЕЙСТВУЕТ ДО 30.09.2025.
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО

КВАРТИРЫ
БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ
485
ТЫС. ₽/М²

ФИНАНСИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО КЛАССу ДОКЛАДА

СЕЗАР
СИТИ

От 27,5 млн ₽, м.
Хорошевская

Уникальная рассрочка без первого
взноса

[Подробнее](#)

Сообщения **99+**



Сергей

Участок 10 сот. (СНТ, Д... 1 200 000 ₽

Кажется, вы собирались позвонит...

18:15

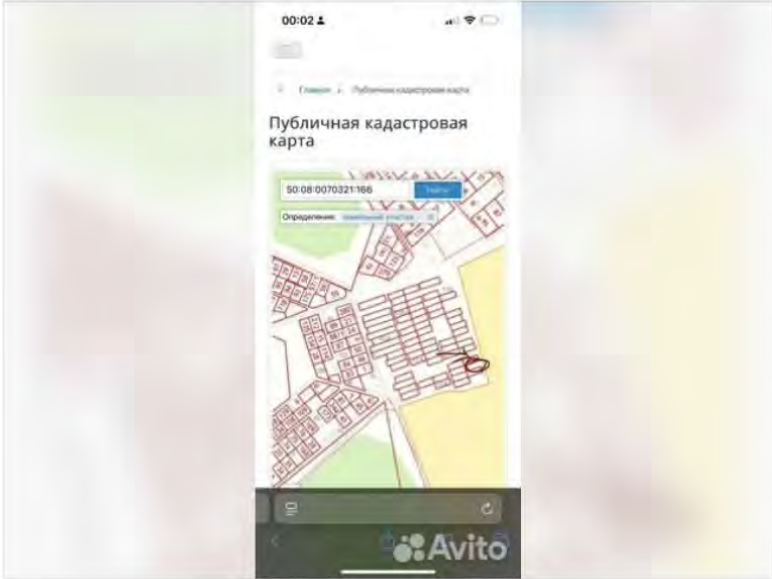
Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._snt_dnp_8109798707?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0IjtzOjE2OiJaUkIwa2ZnUnN6N3BscU9aljt9Pu-TaD8AAAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback

← → ↻ https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._snt_dnp_8109798707?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czo0IjtzOjE2OiJaUkIwa2ZnUnN6N3BscU9aljt9Pu-TaD8AAAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback

Участок 3,7 сот. (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное ≡ Сравнить



390 000 ₽
105 405 ₽ за сотку

8 905 589-69-37

Написать сообщение
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Елена Исайкина
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Данные подтверждены Эквклад

19 объявлений пользователя

СИТИ-ДЗЕН
МУЛЬТИКВАРТАЛ БУДУЩЕГО

ЗАСТРОЙЩИК ООО «СЗ «С-ДЕВЕЛОПМЕНТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. ИЗУЧИТЕ ВСЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА (ЗАЙМА) НА САЙТЕ В СООТВЕТСТВУЮЩЕМ РАЗДЕЛЕ. ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ. ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ АО «АЛЬФА-БАНК», ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №1326 ОТ 16.01.2015. ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ КРЕДИТА СОСТАВЛЯЕТ ОТ 12,035% ДО 14,781%, СТАВКА 11,6% ГОДОВЫХ НА 15 ЛЕТ, ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ОТ 20,1%, СРОК КРЕДИТА ОТ 3 ДО 15 ЛЕТ. ПРОГРАММА ДЕЙСТВУЕТ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ У ПАРТНЁРА АО «АЛЬФА-БАНК» ПРИ СУММЕ КРЕДИТА ОТ 600 ТЫС. РУБ. ДО 50 МЛН РУБ. И ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ЛИЧНОГО СТРАХОВАНИЯ ЗАЕМЩИКА. ПОДРОБНЕЕ НА ALFABANK.RU. ПРЕДЛОЖЕНИЕ НОСИТ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР И НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ.

РЕКЛАМА

MR

Сообщения 99+

Елена Исайкина
Участок 3,7 сот. (СНТ, ... 390 000 ₽
Кажется, вы собирались позвон...

18:15

Продажа от собственника

← → ↻ https://www.avito.ru/stra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_snt_dnp_8109798707?context=H4sIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzODsb2NhbfByaW9yaXR5Jjt0JA7czoxOD4JtzoJE2O0aUkwa2ZnUnN6N3BscU9aj9Pu-TaD8AAAA#login?authsrc=ps&next=authCallback

Об участке

Площадь: 3.7 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., муниципальный округ Истра
Волоколамское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

Описание

Продаю участок от собственника

Вид разрешенного использования - под огород. Для постройки жилого дома требуется изменить ври.

Свет и воду к участку нужно подводить.

Форма собственности - снт

До Истринского водохранилища - 20 минут пешком .

В пешей доступности - магазины: Петерочка, сельпо, озон, аптека.

До ближайшего водоема - 100 метром,

10 минут до остановки общественного транспорта в сторону Истры

Общая площадь - 3,72 сотки

К участку есть подъезд на машине

Экологически чистый район с потрясающей атмосферой

390 000 ₽

105 405 ₽ за сотку

8 905 589-69-37

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

[Елена Исайкина](#)
Частное лицо
На Авито с 2017 года

Данные подтверждены Эковклад

19 объявлений пользователя



FORMA
вашей жизни

FORMA

Узнайте, какой дом вам подходит

Найдём ЖК с вашим характером

[Пройти тест](#)

Сообщения 99+

 **Елена Исайкина**
Участок 3,7 сот. (СНТ, ... 390 000 ₽
Кажется, вы собирались позвон...

18:15

11.4. Документы оценщика



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Королев Илья Александрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 501708761400
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
28 июля 2009 года, регистрационный № 005829

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент   М.П.

 Ю.В. Козырь

0001663 *

ООО «НТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

