



ЭКСПЕРТ ЦЕНТР

Экспертиза и оценка

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 117638, Г. МОСКВА, УЛ. КРИВОРОЖСКАЯ, Д.9
ОФИС: 123056, Г. МОСКВА, ПЕР. КРАСИНА, Д.15, СТР.1, П.3, КОМН.2
ИНН 7726677878, КПП 772601001
HTTP://ЭКСПЕРТЦЕНТР.СОМ
ТЕЛ.+7 (977) 4090032

ОТЧЕТ №1186

Об определении справедливой стоимости земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй»

ДАТА ОЦЕНКИ: 20 марта 2026 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20 марта 2026 г.

г. Москва, 2026 г.

В соответствии Заданием на оценку №27 от 13.03.2026 г. к Договору на оказание услуг по оценке № 1108-15-3 от 11 августа 2015 г. ООО «Эксперт Центр» провело оценку величины справедливой стоимости земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район.

Оценка произведена по состоянию на 20 марта 2026 г.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), требованиями общих стандартов оценки (федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200), специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости): ФСО №VII «Оценка недвижимости» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость на дату оценки составляет:

1 (Один) рубль.

Генеральный директор

Оценщик ООО «Эксперт Центр»



И.В. Терновский

М.А. Соколова

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ	9
6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	13
7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	27
10. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	35
10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	35
10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	38
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	48
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	49

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район
Дата оценки	20 марта 2026 г.
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	1 (Один) рубль
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	1 (Один) рубль
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения:	<p>Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>
Порядковый номер отчета	1186
Дата составления отчета	20 марта 2026 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №27 от 13.03.2026 г. к Договору на оказание услуг по оценке № 1108-15-3 от 11 августа 2015 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 275 000 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район
Состав объекта оценки	- земельный участок общей площадью 2 750,00 соток, кадастровый номер 50:28:0050209:6, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование (ВРИ) - для сельскохозяйственного производства
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 10.03.2026г., № КУВИ-001/2026-31532216. 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2025 КУВИ-001/2025-156000495
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Общая долевая собственность.
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Ограничения в виде запрета регистрации, ареста и взыскания.
Правообладатель оцениваемого имущества	Субъекты права: владельцы инвестиционных паев ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй», дата гос. регистрации правил доверительного управления: 27.07.2010, наименование регистрирующего органа: ФСФР России.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стоимости чистых активов. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. Дата оценки 20 марта 2026 г.; 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование; 5. Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в электронном виде
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Осмотр объекта оценки не производился, характеристики Объекта оценки принимались на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных из открытых источников (https://nspd.gov.ru/ , https://www.google.ru/maps , https://yandex.ru/maps).
Специальные допущения	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Дата оценки	20.03.2026 г.
Срок проведения оценки	18.03.2026 г.– 20.03.2026 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение Оценщиков относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй» (ООО УК «Джи Ай Си Эм» Д.У. рентным ЗПИФ «Перспектива - фонд второй») Место нахождения(адрес): 123610, г. Москва, Вн.Тер.Г. Муниципальный Округ Пресненский, наб. Краснопресненская, д. 12, помещ. 1737в, Ком. 6,7 Телефон/mail: +7 (495) 646-19-45, info@gicmuk.ru ИНН 7702526051/770301001 р/с 40701810203800000020 филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) Корреспондентский счет 30101810145250000411 БИК 044525411 ОГРН № №1047796382237 от 31.05.2004 г.</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p>Соколова Мария Александровна, член Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Адрес: 115280, Москва, ул. Ленинская Слобода, 19. Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г. Диплом о профессиональной подготовке БВС №0431913 от 20 июня 2001 г. выдан Финансовой академией при Правительстве РФ. Квалификация – экономист по специальности финансы и кредит. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №043298-1, от 23.08.2024г. Профессиональная деятельность Оценщика застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №892/2025/СП134/765 от 18.08.2025 г. на сумму 10 000 000 руб., срок действия с 11.09.2025 г. по 10.09.2026 г. Стаж работы с 2001 года. Контактные данные: почтовый адрес 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 e-mail: m9944106@yandex.ru</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Работу по оценке выполнили: Соколова Мария Александровна Степень участия – 100%</p>
<p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Центр» Юридический адрес: 117638, г. Москва, ул. Кривокожская, д.9. Фактический адрес: 123056, г. Москва, пер. Красина, д.15, стр.1, п.3, комн.2 ИНН 7726677878, КПП 772601001 БИК 044585209 ОГРН 1117746456068 e-mail: 9067019256@mail.ru Профессиональная деятельность юридического лица застрахована в ПАО СК «Росгосстрах». Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №1018/2025/СП134/765 на сумму 5 000 000 руб., срок действия с 15.11.2025г. по 14.11.2026 г.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Согласно ст.16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. требование о независимости выполнено, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; 2. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; 4. Вмешательство заказчика и иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не происходило; 5. Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика; 6. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Допущения и ограничения, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Осмотр объекта оценки не производился, характеристики Объекта оценки принимались на основании документов, предоставленных Заказчиком и данных из открытых источников (<https://nspd.gov.ru/>, <https://www.google.ru/maps>, <https://yandex.ru/maps>).
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились на основании программы Microsoft Excel. Расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанных программ. При осуществлении расчетов на калькуляторе возможны незначительные расхождения с данными, полученными в рамках настоящего отчета.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без указания границ интервала.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к некорректным выводам.
12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
13. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
15. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ЛИТЕРАТУРЫ И ДАННЫХ

Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>При проведении оценки объекта оценки использовались:</p> <ol style="list-style-type: none"> Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: <ul style="list-style-type: none"> федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"; Специальные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611); <p>2. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:</p> <ul style="list-style-type: none"> Стандарты оценки СРО «АРМО». <p>Применение при оценке указанных Стандартов, обусловлено тем, что данные Стандарты обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности и описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого имущества.</p>
Нормативно-правовые документы	<ul style="list-style-type: none"> Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки); Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Методическая литература	<ul style="list-style-type: none"> Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.; Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. Медведева О.Е., - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.; Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт https://statielt.ru/statistika-rynka Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.1, ч.2 Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.
Источники информации, используемые при определении рыночной стоимости	<p>Интернет-сайты:</p> <p>www.economy.gov.ru; Министерство экономического развития Российской Федерации;</p> <p>www.gks.ru; Федеральная служба государственной статистики</p> <p>https://www.vedomosti.ru/ газета «Ведомости»</p> <p>www.ru.wikipedia.org; Свободная энциклопедия Википедия</p> <p>www.maps.yandex.ru; Яндекс. Карты</p> <p>https://cbr.ru/</p> <p>http://cian.ru/</p> <p>https://avito.ru</p>

6. ПОНЯТИЯ, СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ

<p>Вид оцениваемой стоимости</p>	<p>В данном отчете определяется справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).</p> <p>Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обменян или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.</p> <p>Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.</p> <p>Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается рыночная стоимость/цена (market value).</p> <p>Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной.</p>
<p>Процесс проведения оценки</p>	<p>Согласно п.1 Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N200, проведение оценки включает следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон); 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки; 5) составление отчета об оценке объекта оценки.
<p>Термины и определения</p>	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Срок экспозиции - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Затраты - при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции - срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Активный рынок - рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской

недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Неактивный рынок – рынок, характеризующийся большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Информация об объекте оценки представлена в Таблице №1.

Общая информация об объекте оценки

Таблица 1

Показатель	Описание	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
Объект:	Земельный участок	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	
Адрес (местоположение):	Московская область, Домодедовский район	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6	
Кадастровая стоимость:	717 750 руб.	
Общая площадь объекта:	275 000 кв. м	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-215 08.09.2010	
Субъекты права:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "	
Наличие обременений права:	<p>1. Арест №50-50-97/008/2012-139 от 04.10.2012, основание: Постановление судьи Тверского районного суда г. Москвы Ухналевой С.В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом, № б/н, выдан 09.08.2012</p> <p>2. Запрещение регистрации 50:28:0050209:6-50/215/2024-1 от 23.04.2024, основание: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области.</p> <p>3. Ипотека; Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009; основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № б/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107, Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014 Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014</p> <p>4. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса</p>	

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 10.03.2026г., № КУВИ-001/2026-31532216.

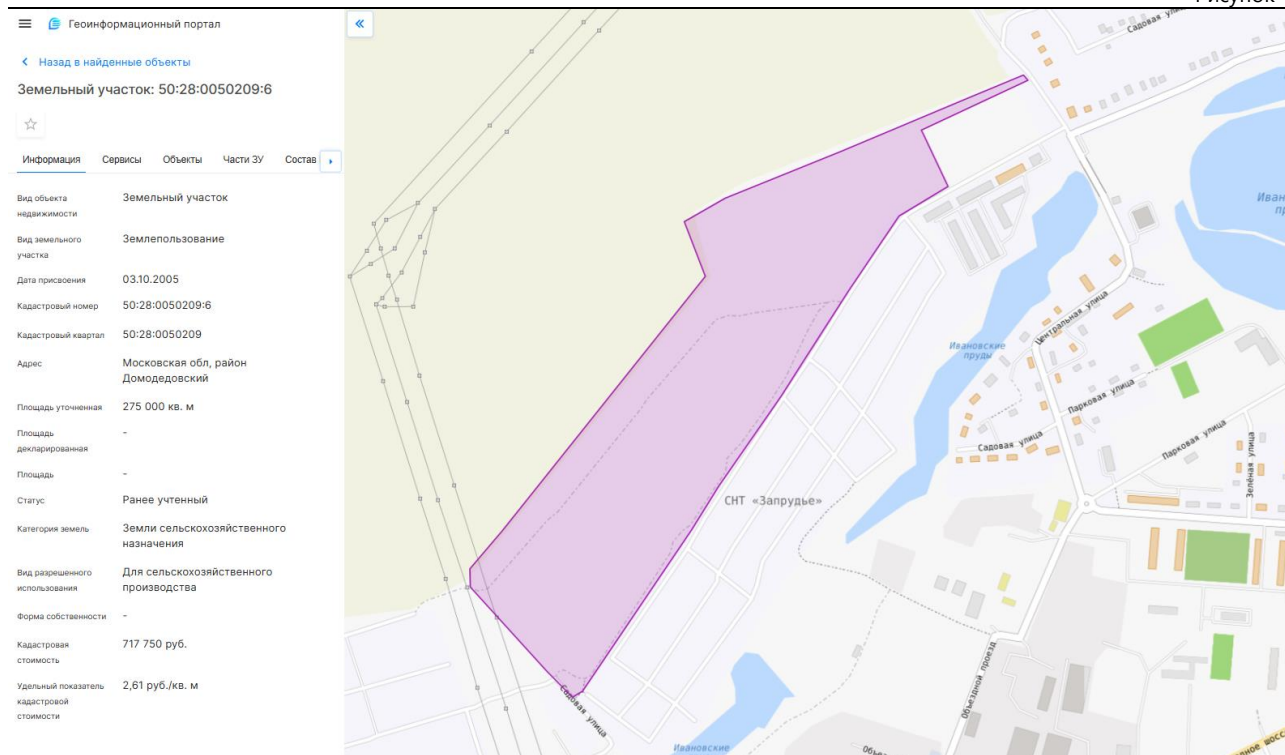
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2025 КУВИ-001/2025-156000495

Показатель	Описание	Документ или иной источник информации, на основании которого установлена характеристика объекта
	Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР	
Коммуникации:	По границе	https://nspd.gov.ru/ , фотоматериал Данные Яндекс-карт
Подъезд:	Асфальтированный подъезд	
Улучшения (застройка):	Не застроен	
Окружение:	СНТ, деревни, МЖК	
Текущее использование:	залежь	

Данные Росреестра:

Земельный участок кад. номер 50:28:0050209:6

Рисунок 1



Источник: <https://nspd.gov.ru/>

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

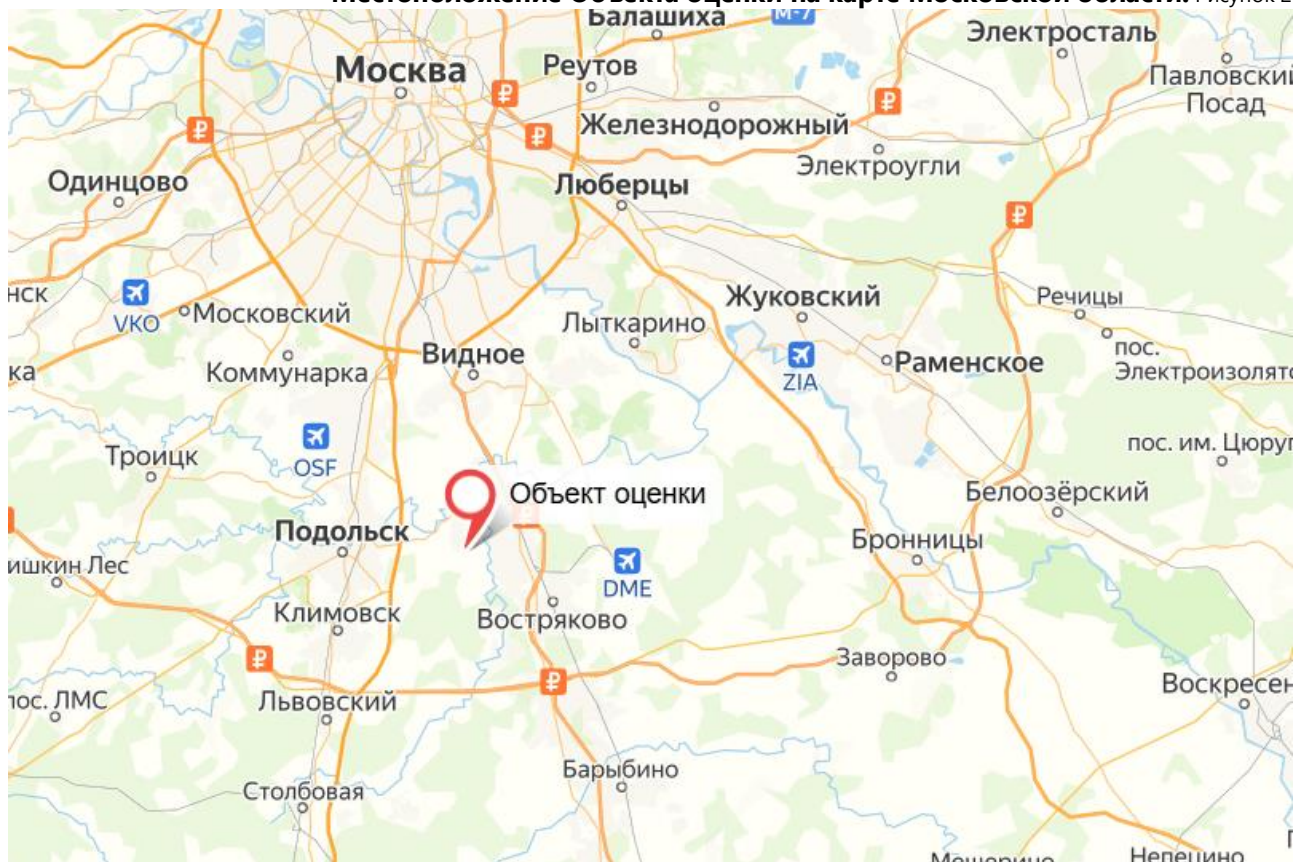
Оцениваемый объект расположен в Московской области, в Домодедовском городском округе. Информация о местоположении объектов оценки представлена в таблице:

Таблица 2

Показатель	Значение
Город, область:	Московская область
Направление:	Южное
Шоссе:	Симферопольское ш., Каширское ш.
Район:	Домодедовский г.о.
Расстояние от МКАД:	Около 20-25 км

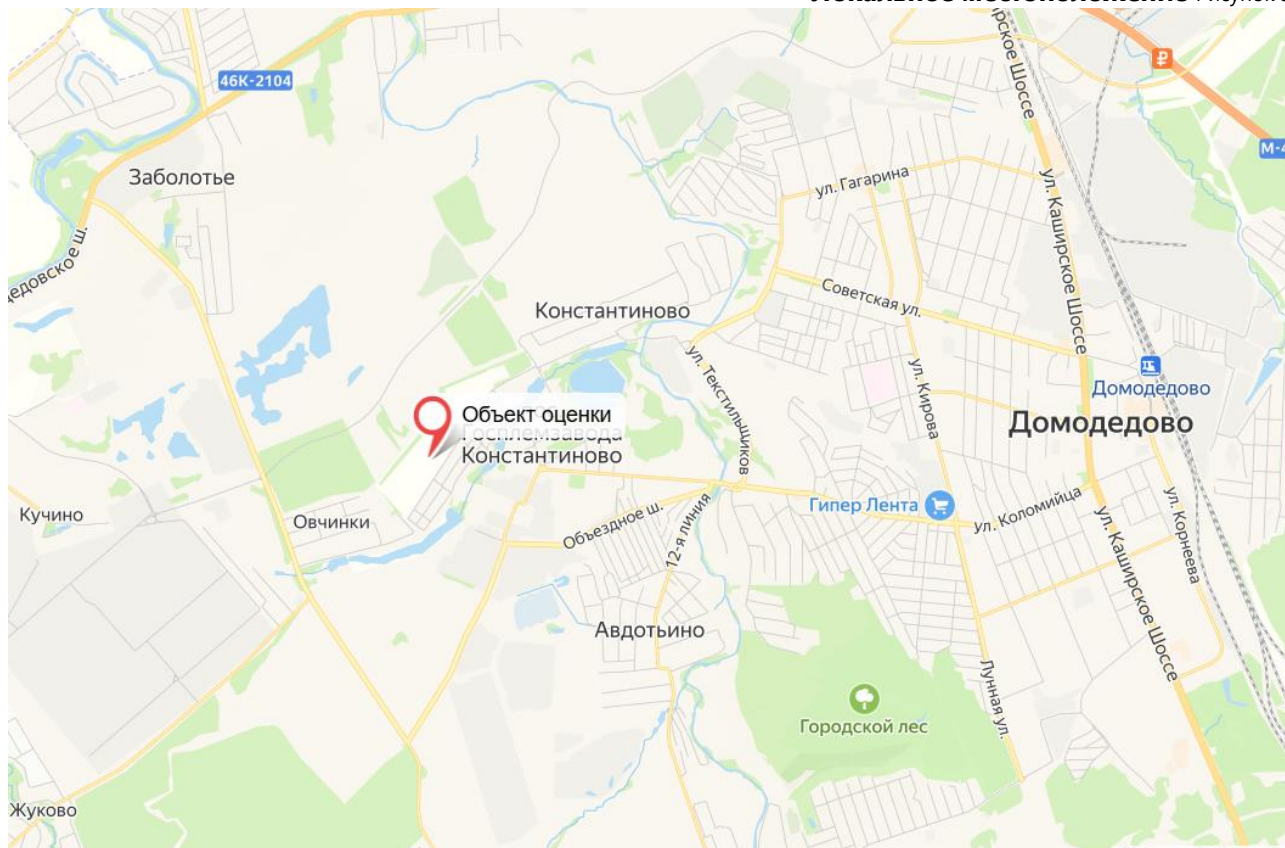
Расположение объекта оценки на карте:

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области. Рисунок 2



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Локальное местоположение Рисунок 3



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Краткая характеристика района расположения Объекта оценки

Городской округ Домодедово — муниципальное образование на юге Московской области, созданное в 2005 году и включившее все населённые пункты упразднённого позднее Домодедовского района.

Административный центр — в городе Домодедово. Население — 226 573 чел. (2024).

Площадь территории муниципального образования составляет 81 826 га. Городской округ Домодедово граничит на севере с Ленинским городским округом, на западе с городским округом Подольск и Чеховским городским округом, на востоке с Раменским городским округом и на юге с городским округом Ступино Московской области.

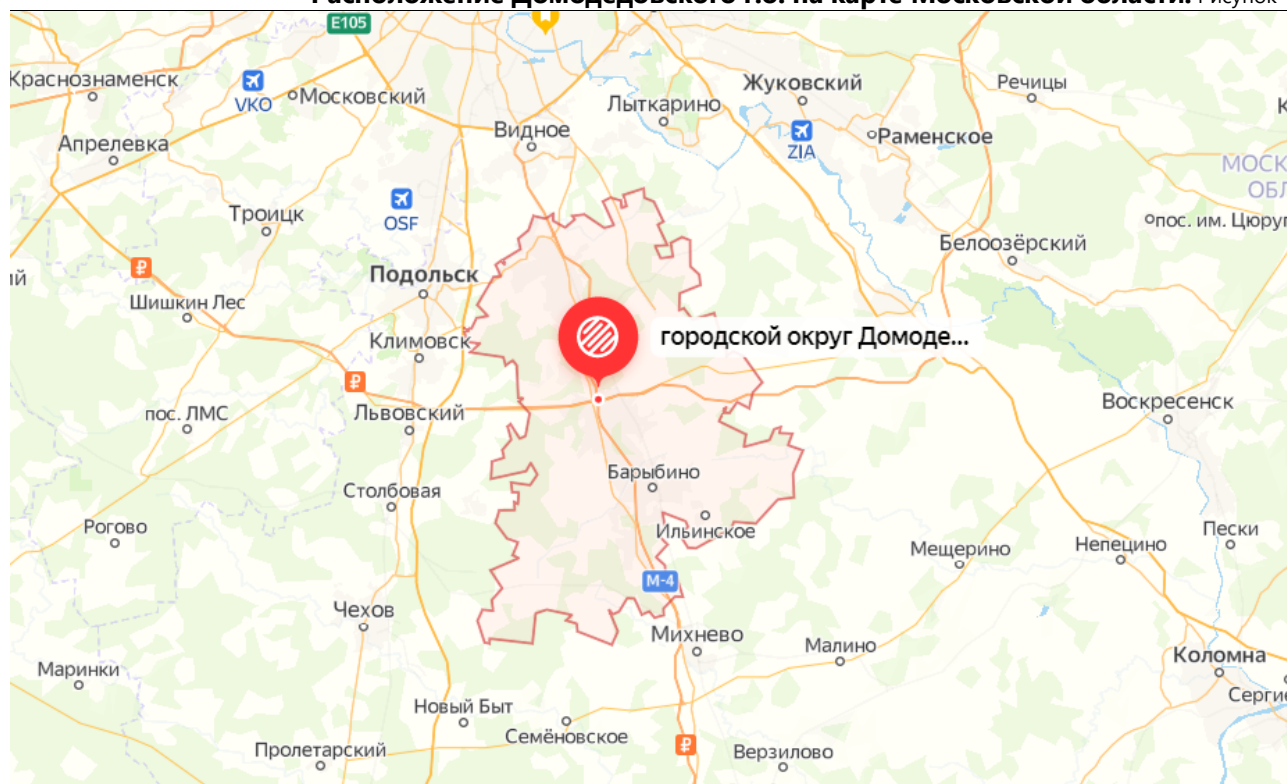
В городской округ входят 140 населённых пунктов, в том числе 1 город и 139 сельских населённых пунктов.

С севера на юг район пересекают 2 автомагистрали с большой интенсивностью движения: Каширское шоссе и трасса М-4 «Дон». Фактически делит на две части с запада на восток А-107. И на севере идёт из Москвы в аэропорт Домодедово А-105.

Основными направлениями промышленности в округе являются:

- ОП ФЛ ООО «ПЕПСИКО ХОЛДИНГС», ООО «Мос-ЭТ» (ликвидирована), ООО «Нестле Вотеркурлерс Сервис».
- Крупная фирма ЗАО «Мультифлекс» — компания, занимающаяся производством пластмассовых изделий.
- Компания ООО «Фирма СТД-Люкс», выпускающая оконную столярную продукцию автоматизировала новый цех изготовления оконного бруса, что сразу сказалось на увеличении выпуска продукции.
- Заводы: ЗАО «ДЗ ЖБИ»; ОАО «342 механический завод»; ЗАО «Стальинвест»; ЗАО ДЗМК «Метако» (ныне банкрот)[34], ОАО «ДЗСМИК», ООО «АлупластРУС» (пластиковые окна), ООО «ДОМЗ».

Расположение Домодедовского г.о. на карте Московской области. Рисунок 4



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Существенная информация, касающаяся объекта оценки:

По данным Постановления Тверского районного суда в г. Москве от 25 октября 2011 г. и Постановления Тверского районного суда г. Москвы от 12 сентября 2012 г. на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6 наложено ограничение в виде Ареста, с запретом владельцу имущества на распоряжение имуществом в виде заключения договоров купли-продажи,

аренды, залога и иных сделок, предметом которых является отчуждение или обременение указанного имущества.

Согласно Федеральному закону от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», статья 80, п. 4: «Арест имущества должника включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объем и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учетом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чем судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества).»

Согласно постановлению Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А41-18365/11 от 19 июня 2014 года на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, восстановлено право залога (ипотеки).

Согласно решению Арбитражного суда Московской области по делу №А41-25756/12 от 28 ноября 2014 года на земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6 обращено взыскание на предмет залога по Договору об ипотеке от 08.05.2007г. и осуществить реализацию данных объектов путем их продажи на публичных торгах.

Вывод:

Объект оценки представлен с ограничениями и обременениями в виде ареста, ипотеки и взыскания. На основании чего, можно сделать вывод, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

7.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исполнитель не производил визуальный осмотр оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки, фотографии приложены по состоянию на «25» сентября 2020 г. По данным Заказчика, с «25» сентября 2020 г по «20» марта 2026 г. никаких существенных физических изменений, влияющих на определение справедливой стоимости земельных участков, не произошло.

В процессе осмотра Оценщик произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, произвел интервьюирование Заказчика оценки о характеристиках и состоянии объектов.

Все заключения Оценщика о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, которые представлены в Приложении к Отчету.

Допущение: все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик также не проводил технической экспертизы осматриваемого объекта.

Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский



8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ)

<p>Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)</p>	<p>Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.</p> <p>Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.</p> <p>Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.</p>						
<p>Основные критерии анализа НЭИ</p>	<p>При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Физическая возможность - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу. 2. Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным. 3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. 4. Максимальная эффективность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта. 						
<p>Анализ НЭИ</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="450 1339 703 1619"> <p>Физическая возможность</p> </td> <td data-bbox="710 1339 1453 1619"> <p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов. Размеры – оцениваемый участок имеет значительную площадь. Оцениваемый земельный участок не застроен. Рельеф поверхности – спокойный. Коммуникации – электричество по границе.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="450 1624 703 1973"> <p>Юридическая допустимость</p> </td> <td data-bbox="710 1624 1453 1973"> <p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства. Кроме того, имеются ограничения прав, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="450 1977 703 2107"> <p>Финансовая целесообразность</p> </td> <td data-bbox="710 1977 1453 2107"> <p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p> </td> </tr> </table>	<p>Физическая возможность</p>	<p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов. Размеры – оцениваемый участок имеет значительную площадь. Оцениваемый земельный участок не застроен. Рельеф поверхности – спокойный. Коммуникации – электричество по границе.</p>	<p>Юридическая допустимость</p>	<p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства. Кроме того, имеются ограничения прав, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ.</p>	<p>Финансовая целесообразность</p>	<p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p>
<p>Физическая возможность</p>	<p>Местоположение – южная часть Московской области, 20-25 км от МКАД, в отдалении от крупных населенных пунктов. Размеры – оцениваемый участок имеет значительную площадь. Оцениваемый земельный участок не застроен. Рельеф поверхности – спокойный. Коммуникации – электричество по границе.</p>						
<p>Юридическая допустимость</p>	<p>Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Разрешенное использование объектов оценки, согласно юридическим документам – Для сельскохозяйственного производства. Кроме того, имеются ограничения прав, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса РФ.</p>						
<p>Финансовая целесообразность</p>	<p>С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемых участках могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях.</p>						

	Максимальная эффективность	Из рассматриваемых финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет достигаться при использовании в качестве земельного участка под сельскохозяйственную деятельность.
Выводы по анализу НЭИ	Учитывая вид разрешенного использования земельных участков, а также местоположение, Оценщики пришли к следующему выводу: изменение вида разрешенного использования объектов оценки нецелесообразно. Наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в соответствии с разрешенным использованием, в качестве сельскохозяйственных земель.	

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

Обзор макроэкономической ситуации в Российской Федерации по итогам 2025 г.¹

В соответствии с первой оценкой Росстата, прирост ВВП по итогам 2025 г. составил 1,0% г/г, что полностью совпало с официальным прогнозом от сентября 2025 г.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2025 г. прирост ВВП составил 1,9% г/г после 0,1% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора – прирост на 1,8 м/м SA (в 4 кв. 2025 г. ВВП вырос на 1,0% г/г после 0,6% г/г в 3 кв. 2025 г.).

Т. 1.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,9	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	108,2	107,4**
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0

Источник: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>, <https://transiom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям

** Оценка

*** янв.-сен. 2025 / янв.-сен. 2024

Индекс промышленного производства (ИПП) по итогам 2025 г. вырос на 1,3% г/г после 5,1% г/г по итогам 2024 г. – это практически полностью совпало с оценками, обозначенными в официальном прогнозе. В годовом выражении в декабре 2025 г. наблюдалось ускорение темпов роста ИПП до 3,7% г/г после 0,4% г/г в ноябре 2025 г., с исключением сезонного фактора выпуск увеличился на 2,3% м/м SA.

Обрабатывающая промышленность в 2025 г. была основным драйвером промышленного роста, выпуск которой увеличился на 3,6% г/г после 9,1% г/г в 2024 г., что выше прогнозных оценок (в прогнозе 3,1% г/г). В декабре 2025 г. выпуск увеличился на 7,8% г/г после 1,0% г/г в ноябре 2025 г., с учётом сезонного фактора – прирост на 4,1% м/м SA.

Объёмы строительных работ по итогам 2025 г. увеличились на 2,5% г/г (в 2024 г. прирост на 3,8% г/г). В декабре 2025 г. объёмы строительства выросли на 4,8% г/г после околонулевой динамики (0,1% г/г) в ноябре 2025 г. Оборот розничной торговли в 2025 г. продемонстрировал прирост на 2,6% г/г после 7,7% г/г в 2024 г. (в прогнозе 2,5% г/г на 2025 г.).

Оборот розницы в декабре 2025 г. вырос на 3,9% г/г в реальном выражении после 3,3% г/г в ноябре 2025 г.²

Индекс потребительских цен

¹ <https://euroexpert.ru/analytics/>

² https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

В декабре 2025 г. месячный прирост цен с исключением сезонности в пересчете на год (с.к.г.) составил 2,6% (2,2% в ноябре 2025 г.). Ускорение произошло за счет устойчивой части ценовой динамики.

Годовая инфляция в декабре 2025 г. уменьшилась до 5,59% (в ноябре 2025 г. – 6,64%), по сравнению с ноябрем 2025 г. заметно сократились годовые приросты цен на продовольственные и непродовольственные товары. Среднегодовая инфляция за 2025 г. составила 8,7% (2025 г. к 2024 г.).

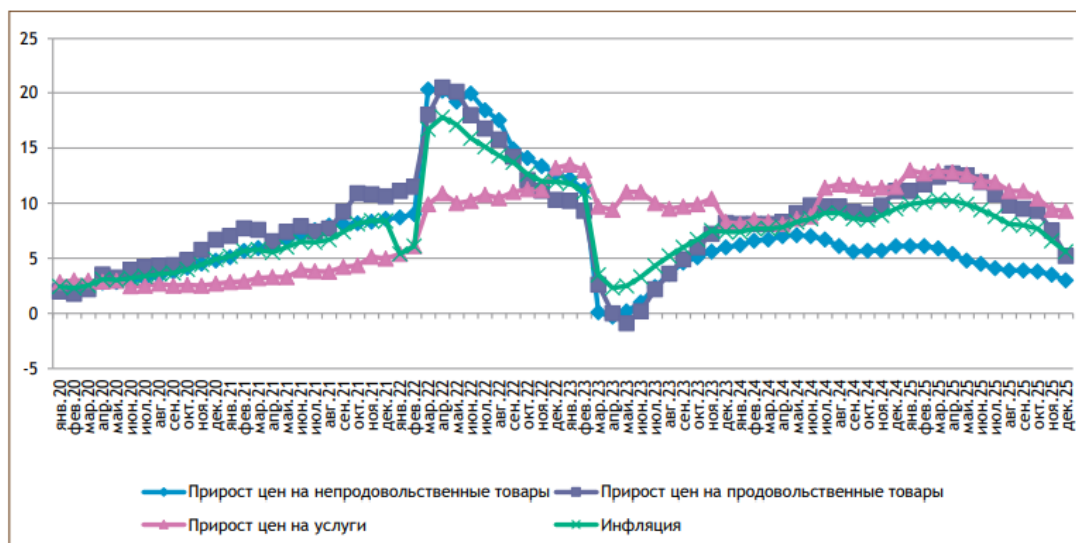
За 2025 г. среди продовольственных товаров наблюдалось снижение цен на яйца (-20,0%), сахар (-6,4%), макаронные и крупяные изделия (-0,9%). Кроме того, по сравнению с высокой базой декабря 2024 г. овощи и фрукты подешевели на 8,8%, сливочное масло – на 3,0%. В непродовольственном сегменте за 2025 г. снизились цены на телерадиотовары (-8,5%), средства связи (-7,1%), персональные компьютеры (-5,4%), электротовары и бытовые приборы (-5,0%), инструменты и оборудование (-3,2%), обувь (-1,2%), а также легковые автомобили (-0,8%).

Показатели устойчивой инфляции (с.к.г.) в декабре 2025 г. преимущественно возросли. В среднем за 4 кв. 2025 г. их приросты сложились в диапазоне от 4% до 6% (с.к.г.) и находились вблизи значений 2 кв. 2025-3 кв. 2025 гг. или немного выше.

Компоненты потребительской корзины с волатильными ценами внесли отрицательный вклад в месячный прирост цен (декабрь 2025 г.). Продолжили снижаться цены на бензин и сахар. Низкими для декабря 2025 г. были приросты цен на яйца, овощи и фрукты.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели.¹

И. 1.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, янв. 2020 г. - дек. 2025 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

Внешняя торговля

Положительное сальдо внешней торговли Российской Федерации в 2025 г. уменьшилось на 7,7% в сравнении с 2024 г., и зафиксировался на уровне 139 млрд долл. США. Данное сокращение обусловлено замедлением как объемов реализации товаров за рубеж, так и закупок. В частности, отгрузки на внешние рынки снизились до 418,3 млрд долл. США (сокращение на 3,7%), а встречные закупки до 279 млрд долл. США (сокращение на 1,4%). Общий объем товарооборота страны за 2025 г. составил 697,3 млрд долл. США, что ниже показателя 2024 г (717,3 млрд долл. США).

В структуре закупок России в 2025 г. наиболее ощутимое уменьшение коснулось поставок машин и оборудования - спад составил 7,7%, до 135,6 млрд долл. США. Положительная динамика наблюдалась в импорте продовольствия и сырья (рост на 15%, до 43,4 млрд долл. США), а также в закупках продукции химической отрасли (прирост на 3,8%, до 55,5 млрд долл. США).

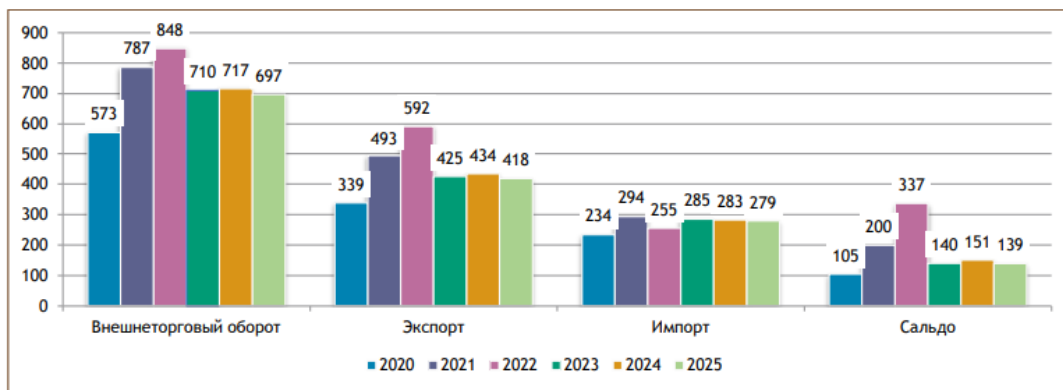
Доля Азиатского региона в товарообороте России незначительно уменьшилась, составив 73,4% (72,6% в 2024 г.). Экспорт в Азию сократился на 1%, до 326 млрд долл. США, а импорт на 2,7%, до 185,9 млрд долл. США. Сокращение отгрузок в Китай (на 3,9%, до 124,8 млрд долл. США) было

¹ Банк России, Инфляция в России, <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

связано со снижением нефтяных цен и проблемами с проведением платежей. Кроме того, встречные поставки из Китая также сжались (на 10,4%, до 103,3 млрд долл. США).

Доля стран Европы в общем российском товарообороте составила 18,6% (19,7% в 2024 г.). Экспорт в регион составил 57,4 млрд долл. США (падение на 16,5%). Наблюдалось продолжение сокращения вывоза нефтепродуктов, а также чугуна и стали; экспорт удобрений также впервые показал спад. Импорт из Европы сократился минимально на 1,1%, достигнув 72,3 млрд долл. США. Фармацевтическая продукция, не затронутая ограничениями, осталась единственной категорией, где спад не фиксировался.¹

И. 1.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-2025 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>, <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

Валютный рынок

Диапазоны колебаний курсов основных иностранных валют в декабре 2025 г. составили 6,6% по юаню и 6,1% по долл. США.

Чистые продажи 29 компаний из числа крупнейших российских экспортеров в декабре 2025 г. составили 4,7 млрд долл. США, уменьшившись на 32% м/м на фоне снижения цен на нефть и сокращения объемов продаж рядом компаний, аккумулировавших в ноябре 2025 г. рублевую ликвидность для выплат купонного дохода по облигациям.

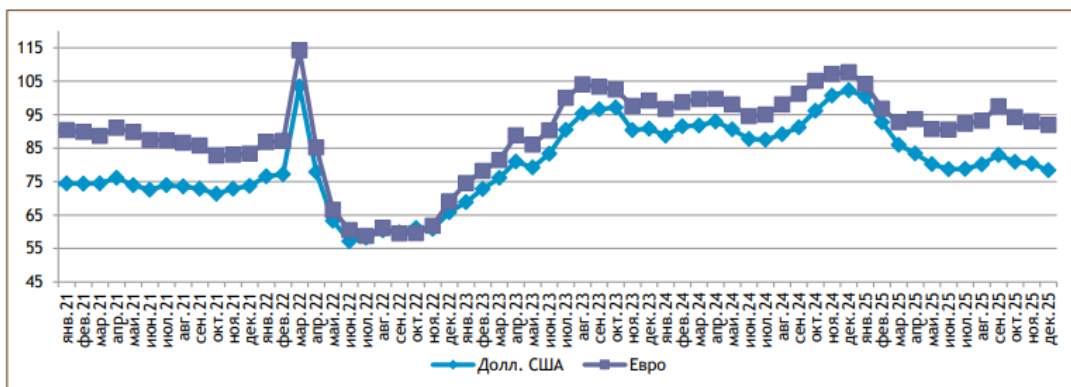
Совокупный спрос на валюту со стороны юридических лиц (без учета банков) в декабре 2025 г. повысился до 3,7 трлн руб., что объяснялось сезонными факторами. Среднее значение в 2025 г. – 2,5 трлн руб.

Нетто-покупки валюты физическими лицами в декабре 2025 г. сократились до минимальных значений с января 2025 г. – 49 млрд руб. (в ноябре 2025 г. было куплено валюты на 149 млрд руб.).

В целом за 2025 г. среднемесячные значения покупок составили 93 млрд руб. Суммарно с начала 2025 г. граждане приобрели иностранной валюты на 1,12 трлн руб. (в 2024 г. – 1,07 трлн руб.)²

Средний курс доллара за 2025 г. составил 83,21 руб./долл. США, за 2024 г. – 92,62 руб./долл. США (сокращение на 10,2%). Средний курс евро за 2025 г. составил 94,05 руб./евро, за 2024 г. – 100,26 руб./евро (сокращение на 6,2%).

И. 1.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2021-декабрь 2025 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

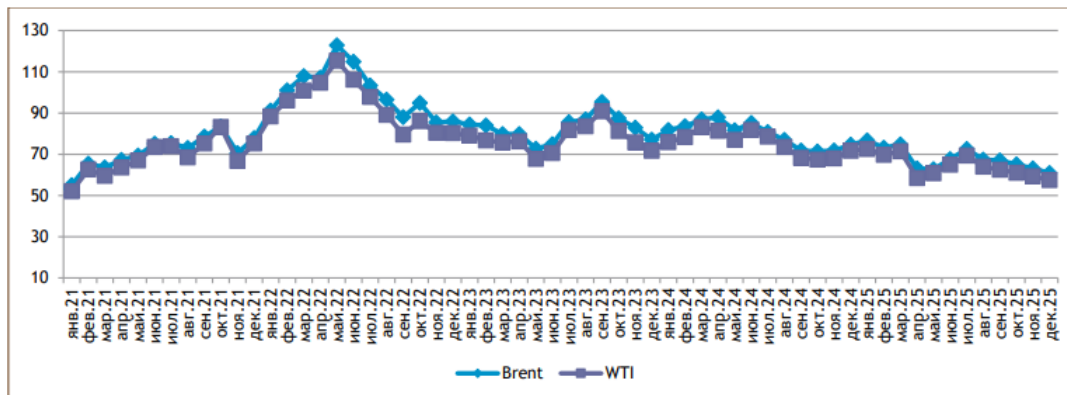
Мировые цены на нефть и нефтепродукты

¹ <https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda>

² <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>

Цена марки Brent сократилась за 2025 г. на 15%, составив 68 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 15%, составив 64 долл. США/баррель.

И. 1.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2021 г.-декабрь 2025 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2025>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2025>

Рынок государственных ценных бумаг

В декабре 2025 г. на рынке ОФЗ наблюдалось снижение доходностей, в среднем по кривой на 37 базисных пунктов.

В декабре 2025 г. Минфин России впервые разместил ОФЗ-ПД, номинированные в юанях: 2 выпуска облигаций были размещены на общую сумму 20 млрд юаней. Основной объем размещений выкупили банки (57,5%), на инвестиционные фонды и население пришлось по 12% от совокупного объема.

Рублевые ОФЗ-ПД в декабре 2025 г. были размещены на 495 млрд руб., что позволило полностью выполнить годовой план заимствований.

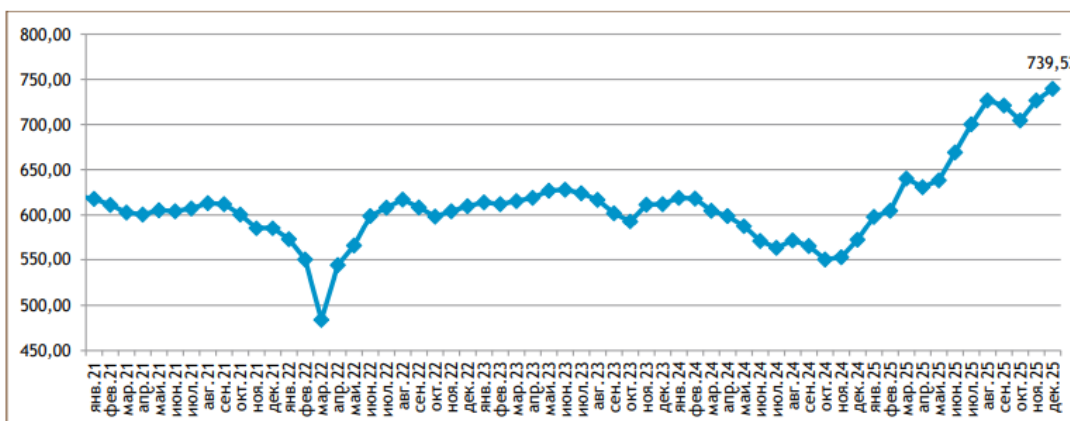
Основной спрос на аукционах ОФЗ в декабре 2025 г. предъявили кредитные организации. СЗКО выкупили 54% размещений в декабре 2025 г.

В целом за 2025 г. среднедневной объем торгов составил 39,2 млрд руб.

В декабре 2025 г. крупнейшими нетто-продавцами на вторичном рынке (как и весь 2025 г.) были СЗКО, реализовав ОФЗ на 147 млрд руб. (в среднем за 2025 г. – 138 млрд руб. в месяц).

Основной спрос на вторичном рынке ОФЗ продолжают предъявлять НФО за счет собственных средств, они приобрели ОФЗ на 144,6 млрд руб. в декабре 2025 г. В целом за 2025 г. розничные инвесторы приобрели ОФЗ на первичных и вторичных биржевых торгах на 490 млрд руб., что стало крупнейшим показателем в истории (в 2024 г. купили на 196 млрд руб., в 2023 г. – на 183 млрд руб.). С учетом погашений вложения физических лиц в 2025 г. выросли на 392 млрд руб., что составило 6,0% от суммарных нетто-заимствований Минфина.¹

И. 1.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2021-декабрь 2025 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до "BBB+g" (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной

¹ Банк России, Обзор рисков финансового рынка, <https://cbr.ru/analytics/finstab/orfr/>

военной операции в Украине. Обоснование рейтинга "BBB+g": "экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)".

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг "BBBi+" (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и "BBBi-" – в иностранной, прогноз – "стабильный".

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги "A-i" (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах.

В августе 2025 г. рейтинги "iAsc" (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – "стабильный".

Ключевая ставка Банка России

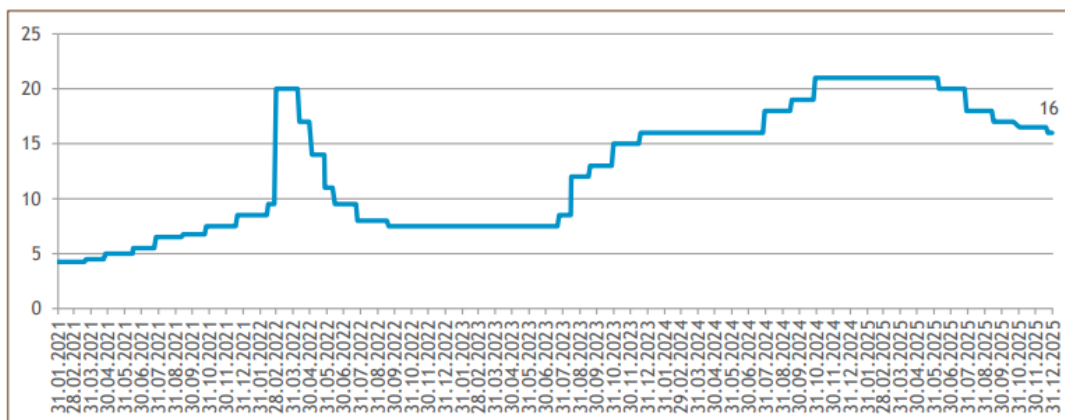
Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025 г.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, при том, что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста.

Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 г. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

И. 1.6 Ключевая ставка Банка России в 2021-2025 гг., %



Источник: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Политическая ситуация

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2025 году в России продолжается политическая нестабильность, обусловленная рядом факторов: экономические проблемы и высокий уровень инфляции, которые оказывают негативное влияние на уровень жизни населения и на рост неудовлетворенности граждан, ряд коррупционных скандалов и судебных разбирательств вызывают недоверие к политической элите.

Внешнеполитические отношения России в 2025 году также продолжают быть сложными. Отношения с Западом остаются напряженными из-за украинского кризиса, санкций и возможного вмешательства во внутренние дела страны. Однако Россия продолжает развивать партнерство с другими странами, особенно в Азии, и развивать свою роль на международной арене.

На фоне нестабильности, правительство России предпринимает шаги для восстановления экономики и повышения жизненного уровня населения. Планируются реформы в сфере социальной защиты, образования и здравоохранения. Также ведется работа по привлечению иностранных инвестиций и развитию технологического сектора.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

Источник информации: <http://bizbook.online/book-nedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-nedvijimosti.html>

Согласно документам, предоставленным Заказчиком и данным <https://nspd.gov.ru/>, <https://www.google.ru/maps>, <https://yandex.ru/maps>, объектом оценки являются земельные участки с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса российской федерации Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Таким образом, Объект оценки принадлежит к сегменту рынка – Незастроенные земельные участки различного назначения, к его части: земли сельскохозяйственного назначения.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

На 1 января 2024 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 374 967,5 тыс. га. В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель сельскохозяйственного назначения в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 4167,2 тыс. га. В основном это связано с переводом лесных земель в категорию земель лесного фонда.

В таблице ниже представлено распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям на 01.01.2023 г.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

Таблица 3

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	200 665,3	53,51%
1.1	пашня	118 605,4	31,63%
1.2	залежь	4398,3	1,17%
1.3	многолетние насаждения	1271,4	0,34%
1.4	сенокосы	18 818,6	5,02%
1.5	пастбища	57 571,6	15,35%
2	Лесные площади	16 232,2	4,33%
3	Земли под лесными насаждениями	16 643,2	4,44%
4	Земли под дорогами	2301,0	0,61%
5	Земли застройки	1101,2	0,29%
6	Земли под водой	13 138,6	3,50%
7	Другие земли	124 886,0	33,32%
Итого		374 967,5	100,0%

Источник – ГОСУДАРСТВЕННЫЙ (НАЦИОНАЛЬНЫЙ) ДОКЛАД о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии¹

Рынок земли сельхозназначения Московской области

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. В основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компаний, занимающихся продажей недвижимости, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. По оценке аналитиков, из примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.

Участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность. Препятствует сделкам и то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-

¹ [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf)

недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости.

Самыми дорогими направлениями по продаже с/х земельных участков на удалении до 15 км от МКАД являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское. На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское.

Перевод подмосковных земель сельскохозяйственного назначения под дачное и жилищное строительство в ближайшее время резко подорожает. Власти готовят земельную реформу, направленную на более справедливые отчисления в бюджет в том случае, если собственник вместо возделывания пашни планирует застроить ее жилыми домами.

По данным областного министерства сельского хозяйства и продовольствия, сегодня в Подмоскovie не используются по назначению порядка 250 тысяч гектаров сельскохозяйственной земли. 57 тысяч считаются неликвидными, то есть возделывать их никто не возьмется. Да и остальные вполне могут уйти под застройку, если не найдется желающих реализовывать на них сельскохозяйственные проекты. В областном минсельхозе предлагают повысить плату за изменение вида использования таких земель в 10 раз. То есть собственник, желающий заработать на превращении пашни в СНТ или ИЖС, должен будет заплатить за гектар не 400 и 600 тысяч рублей, а 4 и 6 миллионов. Еще одно предложение минсельхоза: определить минимальный размер участка в два гектара. Это отсекает тех предприимчивых граждан, кто приобретает, например, гектар земли для строительства птицефабрики, а потом меняет назначение, дробит гектар на участки поменьше и продает их под коттеджи.

Анализ фактических данных по ценам предложений

Поскольку информация о ценах состоявшихся сделок носит, как правило, закрытый характер, оценщиком были проанализированы данные о предложении объектов в сегменте рынка объекта оценки.

Ниже в таблице представлены существующие предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, ближайшие по расположению к объекту оценки:

Предложения по продажам аналогичных земельных участков

Таблица 4

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Ограничения и обременения	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер	50:28:0000000:41697	50:23:0040534:22 50:23:0040530:91	50:23:0040547:8	50:23:0040225:2742
Цена предложения, руб.	360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь земельного участка, кв. м	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	529,37	397,16	604,08	612,24
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Расстояние от МКАД	35	26	26	28
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие асфальтированного подъезда	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Форма участка	правильная	правильная	правильная	правильная
Информация по объекту	Предлагается земельный участок в г.о.Домодедово под коммерческое использование, принадлежащий группе компаний "Coalco". Координаты на Яндекс-картах: 55.299345, 37.805641. Прямая продажа от собственника. Подробная информация изложена на слайде.	Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область. Кадастровые номера: 50:23:0040534:22 50:23:0040530:91 Основные характеристики: — Площадь: 80,5га — Категория: земли сельскохозяйственного назначения	Продаётся участок 2,45 га в Раменском районе, Московской области между д. Какузево и пос. РАОС. Удобный подъезд от пос. РАОС. Электричество, газ, водоснабжение по границе участка. Собственник.	ровный распаханый участок рядом с рекой. свет есть. хорошая асфальтированная дорога до участка.

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		<p>— Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного использования.</p> <p>Собственник: физическое лицо.</p> <p>Для связи и дополнительной информации — пишите или звоните.</p>		
<p>Источник информации</p>	<p>https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/320630422/</p>	<p>https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4sIAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjIj2NhbFByaW9yaXR5JitiOjE7czoXOjI4IjtzOjE2OjJNWG9hemVHV1h0ZnFRc1Rpljt9iBemUT8AAAA</p>	<p>https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/</p>	<p>https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4sIAAAwAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOjIj2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA</p>

Параметры выявленных предложений по продаже по сопоставимым объектам на дату оценки

Таблица 5

Наименование	Показатель, руб./кв. м
Максимальное значение	604
Минимальное значение	397
Среднее значение	510

Выводы:

- Предложение участков сельхозназначения намного превышает спрос.
- По направлениям оптовые земельные участки распределены приблизительно равномерно, но предложения преобладают на Юге и Юго-Востоке.
- Диапазон цен предложения земельных участков сельхозназначения, ближайших по расположению к объекту оценки, составляет округленно **400- 600 руб./кв. м.**

Основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Спрос и предложение на коммерческую недвижимость формируются под влиянием многочисленных факторов. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости применительно к объекту оценки представлены ниже в таблице:

Анализ влияния ценнообразующих параметров (коэффициенты) для земельных участков

Таблица 6

Наименование корректировки	Примечание	Значение	Источник																														
Торг	Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты недвижимости</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ²</th> <th colspan="3">По регионам³</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</td> <td>0,72</td> <td>0,89</td> <td>0,83</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,79</td> </tr> </tbody> </table> <p>Диапазон корректировок составляет 11-28% для участков сельхозназначения в зависимости от региона расположения</p>	№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³			А группа	Б группа	В группа	6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.10.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka											
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница						Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³																							
			А группа	Б группа	В группа																												
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79																										
Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав.	Стоимость объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в праве собственности, выше стоимости аналогичных объектов, расположенных на землях, находящихся в праве аренды.	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет</th> <th>Нижняя граница</th> <th>Верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки</td> <td>0,68</td> <td>0,95</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство</td> <td>0,92</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</td> <td>0,75</td> <td>0,99</td> <td>0,88</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,62</td> <td>0,90</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Для других целей</td> <td>0,65</td> <td>0,94</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> <p>Диапазон корректировок составляет 10-38% для участков сельхозназначения</p>	№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83	2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95	3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,99	0,88	4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76	5	Для других целей	0,65	0,94	0,80	Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.10.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka
№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение																													
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,68	0,95	0,83																													
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,92	0,98	0,95																													
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,99	0,88																													
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76																													
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80																													

<p>Вид разрешенного использования земельного участка</p>	<p>Самыми дорогими являются участки под торгово-офисную застройку затем идут участки МЖС. Земельные участки под ИЖС, и индустриальную застройку, соответственно, предлагаются по ценам ниже, чем остальные участки.</p>	<p>Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Функциональное назначение</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Земельные участки под коммерческую застройку</th> <th>Земельные участки под индустриальную застройку</th> <th>Земельные участки под жилую застройку</th> <th>Земельные участки под объекты рекреации</th> <th>Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку</td> <td>1,00</td> <td>1,62</td> <td>1,34</td> <td>1,72</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>0,62</td> <td>1,00</td> <td>0,82</td> <td>1,06</td> <td>1,69</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку</td> <td>0,75</td> <td>1,21</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>0,58</td> <td>0,94</td> <td>0,78</td> <td>1,00</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</td> <td></td> <td>0,59</td> <td></td> <td>0,63</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	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	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72		Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29		Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025г.</p>																																																																																																																	
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																																																																																																																																																								
Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72																																																																																																																																																									
Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69																																																																																																																																																								
Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29																																																																																																																																																									
Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60																																																																																																																																																								
Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00																																																																																																																																																								
<p>Площадь участка, кв. м</p>	<p>Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.</p>	<p>Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴⁰.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th><50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>>900</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><50</td> <td>1,00</td> <td>1,30</td> <td>1,52</td> <td>1,70</td> <td>1,82</td> <td>1,93</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,30</td> <td>1,40</td> <td>1,48</td> <td>1,54</td> <td>1,60</td> <td>1,64</td> <td>1,68</td> <td>1,71</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,66</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,20</td> <td>1,27</td> <td>1,32</td> <td>1,37</td> <td>1,41</td> <td>1,44</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,59</td> <td>0,77</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> <td>1,23</td> <td>1,26</td> <td>1,29</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,55</td> <td>0,72</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,20</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,52</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,88</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,11</td> <td>1,14</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,50</td> <td>0,65</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td></td> <td>0,63</td> <td>0,73</td> <td>0,81</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td></td> <td>0,61</td> <td>0,71</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td></td> <td>0,60</td> <td>0,69</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>>900</td> <td></td> <td>0,58</td> <td>0,68</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,93</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.	аналог										<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	<50	1,00	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93						50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71	100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47	200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32	300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23	400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07	700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05	800-900		0,60	0,69	0,78	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</p>
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																												
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900																																																																																																																																																		
<50	1,00	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93																																																																																																																																																							
50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71																																																																																																																																																		
100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47																																																																																																																																																		
200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32																																																																																																																																																		
300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23																																																																																																																																																		
400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16																																																																																																																																																		
500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12																																																																																																																																																		
600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07																																																																																																																																																		
700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05																																																																																																																																																		
800-900		0,60	0,69	0,78	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02																																																																																																																																																		
>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00																																																																																																																																																		
<p>Наличие инженерных коммуникаций</p>	<p>Наличие, качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям влияют на стоимость земельного участка</p>	<p>Таблица 175. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки по всем сегментам</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением</td> <td>0,85</td> <td>0,74</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки по всем сегментам</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением</td> <td>0,89</td> <td>0,85</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 240. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Земельные участки по всем сегментам</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением</td> <td>0,84</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Земельные участки по всем сегментам				Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки по всем сегментам				Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки по всем сегментам				Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки, ч.2. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</p>																																																																																																																						
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																																																																																																											
Земельные участки по всем сегментам																																																																																																																																																													
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96																																																																																																																																																										
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																											
Земельные участки по всем сегментам																																																																																																																																																													
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,89	0,85	0,93																																																																																																																																																										
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																											
Земельные участки по всем сегментам																																																																																																																																																													
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,88																																																																																																																																																										

Конфигурация, форма, рельеф земельного участка	Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Группа</th> <th>№</th> <th>Характеристика формы и рельефа участка</th> <th>нижняя граница</th> <th>верхняя граница</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне</td> <td>1</td> <td>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</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне</td> <td>2</td> <td>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***</td> <td>0,75</td> <td>0,89</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>	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***	0,75	0,89	0,82	<p>Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.10.2025 г.) https://statrielt.ru/statistika-rynka</p>
		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***	0,75	0,89	0,82																
<p>Таблица 280. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Земельные участки по всем сегментам</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>асфальт. подъезд</th> <th>без покрытия</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">объект оценки</th> <th>асфальт. подъезд</th> <td>1,00</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <th>без покрытия</th> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки по всем сегментам		аналог		асфальт. подъезд	без покрытия	объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11	без покрытия	0,90	1,00	<p>Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.</p>							
Земельные участки по всем сегментам			аналог																		
		асфальт. подъезд	без покрытия																		
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11																		
	без покрытия	0,90	1,00																		
Наличие дорог с твердым покрытием	Наличие и качество дорог с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является ценообразующим фактором																				

10.МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

10.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ПОДХОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

<p>Основные подходы, применяемые при оценке</p>	<p>При проведении оценки используются три основных концептуальных подхода: сравнительный, доходный, затратный.</p> <p>Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<p>Сравнительный подход</p>	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</p>
<p>Доходный подход</p>	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания, который рассматривает стоимость как создаваемую ожиданием будущих выгод (потоков доходов), и подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск.</p>
<p>Затратный подход</p>	<p>Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.</p>

10.2 ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<p>Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта</p>	<p>В настоящее время на территории Российской Федерации действуют следующие основные нормативные акты по оценке рыночной стоимости земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р; - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. <p>В соответствии с перечисленными выше Методическими рекомендациями, при определении рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - метод сравнения продаж, - метод выделения, - метод распределения. <p>На доходном подходе основаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - метод капитализации земельной ренты, - метод остатка,
---	--

- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в следующих методах:

- метод остатка,
- метод выделения.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Затратный подход

Для оценки земли затратный подход практически не применим, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

<p>Обоснование выбора подходов к оценке Объекта</p>	<p>Объектом оценки являются незастроенные земельные участки. Корректно рассчитать стоимость возведения возможных объектов капитального строительства не представляется возможным.</p> <p>Отсутствие рынка аренды земельных участков из категории «Земли с/х назначения» под с/х производство, расположенных в Московской области, по состоянию на дату оценки, не позволяет рассчитать величину земельной ренты. Учитывая вышесказанное, применение методов доходного подхода невозможно.</p> <p>Анализ земельного рынка Московской области по состоянию на дату проведения оценки выявил достаточное для расчетов количество предложений по продаже сопоставимых земельных участков, что позволило Оценщикам использовать сравнительный подход.</p> <p>Реализация сравнительного подхода осуществлялась методом сравнения продаж.</p>
--	--

11. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход

В результате проведенного анализа, было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Для отбора объектов-аналогов Оценщиком был использованы данные специализированных сайтов по купле-продаже недвижимости:

- <https://www.avito.ru/>

- <https://cian.ru>

Отбор объектов-аналогов осуществлялся по правилам, а именно следующим характеристикам, максимально приближенным к объекту оценки:

- соответствие физических характеристик;
- расположение в районе расположения объекта оценки;
- общая площадь объектов.

Ниже представлено описание объекта оценки и объектов аналогов. В результате для расчета рыночной стоимости оценщиком было отобрано 4 объекта-аналога, удовлетворяющих данным параметрам, краткая характеристика которых представлены в таблице ниже.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения на рынке недвижимости является мера площади, поэтому для оценки Объекта оценки в качестве единицы сравнения принят 1 кв. м площади. Итоговая справедливая стоимость объекта оценки определялась путем произведения общей площади объекта оценки и рыночной стоимости 1 кв. м.

Описание объекта оценки и объектов-аналогов:

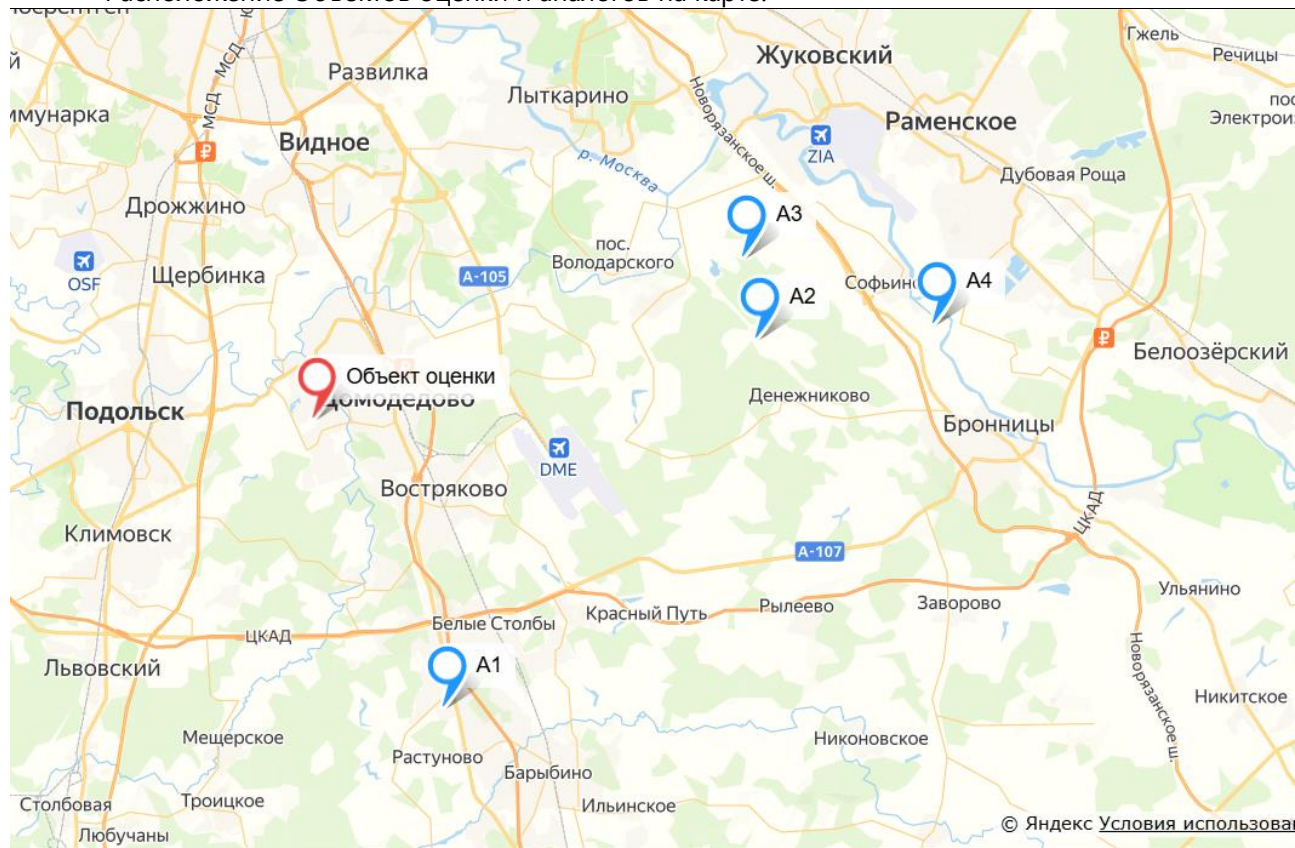
Подбор аналогов для объекта оценки

Таблица 7

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Ограничения и обременения	Арест, ипотека, взыскание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер		50:28:0000000:41697	50:23:0040534:22 50:23:0040530:91	50:23:0040547:8	50:23:0040225:2742
Цена предложения, руб.	-	360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь земельного участка, кв. м	275 000,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	-	529,37	397,16	604,08	612,24
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	20.03.2026г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Факт сделки/предложение	-	предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Расстояние от МКАД	20-25	35	26	26	28
Состояние	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие асфальтированного подъезда	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Форма участка	по форме и рельефу полностью пригодный и благоприятный для использования по целевому назначению и разрешенному использованию	правильная	правильная	правильная	правильная

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Информация по объекту		Предлагается земельный участок в г.о.Домодедово под коммерческое использование, принадлежащий группе компаний "Coalco". Координаты на Яндекс-картах: 55.299345, 37.805641. Прямая продажа от собственника. Подробная информация изложена на слайде.	Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область.Кадастровые номера: 50:23:0040534:22 50:23:0040530:91 Основные характеристики: — Площадь: 80,5га — Категория: земли сельскохозяйственного назначения — Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного использования. Собственник: физическое лицо. Для связи и дополнительной информации — пишите или звоните.	Продаётся участок 2,45 га в Раменском районе, Московской области между д. Какузево и пос. РАОС. Удобный подъезд от пос. РАОС. Электричество, газ, водоснабжение по границе участка. Собственник.	ровный распаханый участок рядом с рекой. свет есть. хорошая асфальтированная дорога до участка.
Источник информации	-	https://domodedovo.cian.ru/sale/commercial/320630422/	https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjNWG9hemVHV1h0ZnFRc1Rpljt9iBemUT8AAAA	https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4slAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA A

Расположение Объектов оценки и аналогов на карте:



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Оценщик сопоставил элементы сравнения (ценообразующие факторы) объекта оценки с элементами сравнения объектов-аналогов для отбора тех из них, которые требуют корректировки.

Отбор факторов корректировки

Таблица 8

Фактор	Описание	Вывод о необходимости корректировки
Время и ситуация на рынке	Все аналоги отбираются по офертам на дату оценки, в пределах 1 месяца до даты оценки. При наличии достаточного количества аналогов корректировка на данный фактор не требуется.	Нет
Вид сделки, условия финансирования	Виды сделки используемых аналогов: <i>купля/продажа. Условия финансирования - разовый платеж денежными средствами.</i>	Нет
Разрешенный вид использования	Вид разрешенного использования у всех объектов сходный (с/х). Корректировка не применялась.	Нет
Поправка на уторговывание	В текущих экономических условиях данная корректировка необходима.	Да
Местоположение	Стоимость объекта значительно зависит от места расположения. Объект оценки и аналоги расположены на разном расстоянии от МКАД. Корректировка производится.	Да
Площадь объекта	Объекты большей площади традиционно имеют более низкую стоимость 1 кв. м. по сравнению с менее крупными объектами. Корректировка необходима.	Да
Наличие коммуникаций	Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены коммуникациями по границе. Корректировка не требуется.	Нет
Наличие построек	Объект оценки и аналоги не имеют строений. Корректировка не требуется.	Нет

Наличие асфальтированного подъезда	Объект оценки имеет асфальтированные подъезды. У одного из аналогов они отсутствуют. Корректировка необходима.	Да
------------------------------------	--	-----------

Как показал анализ ценообразующих факторов, необходимо скорректировать цены предложений аналогов по следующим параметрам:

- 1.Корректировка на уторговывание;
2. Поправка на расстояние от МКАД;
- 3.Поправка на площадь земельного участка;
- 4.Поправка на наличие асфальтированного подъезда.

Пояснения к элементам сравнения

1. Скидка с цены предложения

Корректировка определялась согласно сведениям портала СтатРиэлт и составила -17%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,83	0,84	0,83	0,79

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: Корректировки для земельных участков портала СтатРиэлт (от 01.10.2025 г.)
<https://statrielt.ru/statistika-rynka>

2. Корректировка на расстояние от МКАД

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области¹².

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
<10	1,00	1,54	1,89							
10 - 20	0,65	1,00	1,22	1,40	1,54	1,67	1,78	1,89	1,98	
20 - 30	0,53	0,82	1,00	1,14	1,26	1,36	1,46	1,54	1,62	1,69
30 - 40		0,72	0,88	1,00	1,10	1,19	1,28	1,35	1,42	1,48
40 - 50		0,65	0,79	0,91	1,00	1,08	1,16	1,22	1,28	1,34
50 - 60		0,60	0,73	0,84	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24
60 - 70		0,56	0,69	0,78	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16
70 - 80		0,53	0,65	0,74	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,10
80 - 90		0,50	0,62	0,70	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04
>90			0,59	0,67	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.186

3. Корректировка на масштаб

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

Таблица 86. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴⁰.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,30	1,52	1,70	1,82	1,93					
50-100	0,77	1,00	1,16	1,30	1,40	1,48	1,54	1,60	1,64	1,68	1,71
100-200	0,66	0,86	1,00	1,12	1,20	1,27	1,32	1,37	1,41	1,44	1,47
200-300	0,59	0,77	0,89	1,00	1,07	1,13	1,18	1,23	1,26	1,29	1,32
300-400	0,55	0,72	0,83	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,23
400-500	0,52	0,68	0,79	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16
500-600	0,50	0,65	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
600-700		0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,61	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,05
800-900		0,60	0,69	0,78	0,85	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,58	0,68	0,76	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.194

Расчет корректировки на площадь.

Таблица 9

Характеристика	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, соток	2 750	6800	8057	245	245
Диапазон	>900	>900	>900	200-300	200-300
Корректировка		0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%

4. Корректировка на наличие асфальтированного подъезда

Корректировка определялась согласно сведениям Справочника оценщика недвижимости.

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

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,11
	без покрытия	0,90	1,00

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Земельные участки ч.1. Под редакцией: Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г., стр.373

5. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость.

Была введена **корректировка на ограничения и обременения**. Объекты-аналоги представлены без ограничений и обременений. Объект оценки представлен с ограничениями и обременениями в виде ареста, ипотеки и взыскание (гл.7 Отчёта).

Таким образом, ввиду того, что собственник утратил права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, сделки купли-продажи с объектами-оценки запрещены и стоимость при реализации составит 0 руб.

Ввиду того, что сделка стоимостью 0 руб. может быть признана ничтожной (ст. 166 ГК РФ), величина справедливой стоимости Объектов оценки определена Оценщиком в минимальном размере, равном 1 руб.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического.

Анализируя скорректированные значения стоимости аналогов по расчетному значению коэффициента вариации 15,26% (не должен превышать значение 33%) приходим к выводу об однородности выборки (выборка однородна).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Результаты проведенного количественного и качественного анализа представлены ниже.

Расчёт справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 10

Параметр сравнения		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Единица измерения	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Цена предложения	руб.		360 000 000,00	320 000 000,00	14 800 000,00	15 000 000,00
Площадь участка	кв. м	275 000	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Удельная цена предложения, руб./ кв. м	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Состав передаваемых прав		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование		Для ведения сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного использования	Для сельскохозяйственного производства	ведение сельхозпроизводства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Условия финансирования		из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Дата предложения		20.03.2026г.	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		529,37	397,16	604,08	612,24
Корректировка на торг	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Величина корректировки	руб.		-89,99	-67,52	-102,69	-104,08
Скорректированная цена	руб. /кв. м		439,38	329,64	501,39	508,16
Расстояние от МКАД	км	20-25	35,00	26,00	26,00	28,00
Корректировка	%		14,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки			62	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв. м		501,38	329,64	501,39	508,16
Площадь земельного участка	кв. м	275 000,00	680 048,00	805 713,00	24 500,00	24 500,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-24,00%	-24,00%

Параметр сравнения		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Единица измерения	Московская область, Домодедовский район	Московская область, Домодедово, мкр. Белые столбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Васильево	Московская обл., р-н Раменский, с.п. Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Величина корректировки			0	0	-120	-122
Скорректированная цена	руб. /кв. м		501,38	329,64	381,39	386,16
Состояние		не застроен	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /кв. м		501,38	329,64	381,39	386,16
Наличие асфальтированного подъезда		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальт. подъезд отсутствует	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	36,26	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. /кв. м		501,38	365,90	381,39	386,16
Коэффициент вариации			15,26%			
Общая валовая коррекция	руб./кв. м.		591	433	724	734
в % от цены продажи	%		111,64%	109,02%	119,85%	119,89%
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,90	0,92	0,83	0,83
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,24	0,24
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м		410,00			
Стоимость за объект, округленно	руб.		112 800 000,00			
Итоговая стоимость за объект с учётом корректировки на ограничения и обременения, округленно	руб.		1,00			

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.

3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

В данном случае расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся одним подходом: сравнительным.

Учитывая вышесказанное, сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент 1.

Удельные веса подходов

Таблица 11

Удельный вес подходов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	0,00%	100,00%	0,00%

Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 12

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки по подходу, руб.			Согласованная справедливая стоимость, округленно, руб.
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., район Домодедовский	-	1	-	1
	Итого:				1

Таким образом, справедливая стоимость Объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

1 (Один) рубль

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050209:6, общей площадью: 275000 кв. м, расположенного по адресу: Московская обл., район Домодедовский на дату оценки составляет:

1 (Один) рубль

Оценщик
ООО «Эксперт Центр»



М.А. Соколова

Генеральный директор
ООО «Эксперт Центр»

И.В. Терновский

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1	Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 2	Информация по аналогам
Приложение 3	Документы оценщиков

Приложение 1.

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о переходе прав на объект недвижимости

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
владельческое государственное учреждение

№ КУВН-001/2026-31532216

10.03.2026:

На основании запроса от 10.03.2026, поступившего на рассмотрение 10.03.2026, сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	50:28:0050209-6
	Местоположение:	Московская обл, район Домодедовский
2	Зарегистрировано:	
	правообладатель:	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "
2.1	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Общая долевая собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	08.09.2010
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/046/2010-215
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
2.2	правообладатель:	Закрытое акционерное общество племенной завод "Константиново", ИНН: 5009019728
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4097141417970085521910400197443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Документ №: 24.12.2025 по 10.03.2027

Лист 2

2.3	дата государственной регистрации права:	17.11.2005
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/035/2005-393
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	21.12.2006 Заявление о регистрации
	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "Русская недвижимость", ИНН: 7701678340
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	21.12.2006
	номер государственной регистрации права:	50-50-28/054/2006-201
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	08.09.2010 Заявка на приобретение инвестиционных паев. Акт приема-передачи земельных участков, Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флексинг Физин энд Партнер"
3	Получатель выписки	ЕРМАКОВА МАРИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ", 7702526051

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4097141417970085521910400197443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Документ №: 24.12.2025 по 10.03.2027

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 14.08.2025, поступившего на рассмотрение 14.08.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
Номер кадастрового квартала:	50:28:0050209
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:28:005 02 09-0006; Условный номер 50-50-28/035/2005-393
Местоположение:	Московская обл. район Домодедовский
Площадь:	275000
Кадастровая стоимость, руб.:	717750
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	0:0:0:3210(50), 0:0:0:3612, 50:28:0000000:58084
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:28:0:14
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 07.07.2005
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, 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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850</small> Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
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 государственной власти или органом местного 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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850</small> Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:		50:28:0050209:6	
		<p>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.04.2018; реквизиты документа-основания: договор на проведение работ по межеванию земельных участков от 24.02.2014 № 6/н выдан: ООО "СтройТрест". вид ограничения (обременения): ипотека; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 21.12.2006 серия: 50 НА № 1463373 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 № 255 выдан: Совет Министров СССР. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2020; реквизиты документа-основания: zoneToGKN_7fe3ad96-9419-4df1-991e-8f3e2de33373.zip от 10.08.2020 № PVD-0145/2020-6480-1; документ, содержащий описание объекта от 27.07.2020; документ, содержащий описание объекта от 03.04.2020 серия: Приказ "Об установлении публичного сервитута для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения "Электросетевой комплекс: "Подстанция 500кВ "Пахра" (ПС №509) с линиями электропередачи 220 кВ" № 270 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.02.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в порядке главы V.7. Земельного</p>	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:		50:28:0050209:6	
		<p>кодекса Российской Федерации по адресу (местоположение): Московская область, городской округ Домодедово в пользу Публичного акционерного общества «Россети Московский регион» в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110кВ Ляхово-И,Домодедово» с кадастровым номером 50:28:0000000:41642 от 27.09.2021 № 2177 выдан: Администрация городского округа Домодедово Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.08.2022; реквизиты документа-основания: zoneToGKN_5993c4e7-bf26-4cf1-8ea3-84c35577895a.zip от 20.07.2022 № PVD-0150/2022-29906-1; документ, содержащий описание объекта от 28.08.2021; о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.02.2023; реквизиты документа-основания: постановление об установлении публичного сервитута в порядке главы V.7. Земельного кодекса Российской Федерации по адресу (местоположение): Московская область, городской округ Домодедово в пользу публичного акционерного общества «Россети Московский регион» в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 110 кВ Гулево-Новодомодедово» с отпайкой на ПС №708 «Санаторная» с кадастровым номером 50:28:0000000:41642 от 28.11.2022 № 3690 выдан: Администрация городского округа Домодедово Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.09.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства от 17.01.2024 № Р-210-6 выдан: Центральное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.06.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.08.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 13.10.2023</p>	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF80 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:		50:28:0050209:6	
		№ 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.08.2024; реквизиты документа-основания: Приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.10.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Москва (Домодедово) от 13.10.2023 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.12.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)" от 10.01.2024 № 892-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация).	
Получатель выписки:		ЕРМАКОВА МАРИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДЖИ АЙ СИ ЭМ", 7702526051	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 53
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495			
Кадастровый номер:		50:28:0050209:6	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Перспектива-фонд второй "
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-28/046/2010-215 08.09.2010 00:00:00
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:		
4.1	вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		04.10.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-97/008/2012-139
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судьи Тверского районного суда г. Москвы Ухналеевой С.В. о наложении ареста в виде запрета распоряжения имуществом, № б/н, выдан 09.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 08.09.2010 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-28/046/2010-215</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.08.2010 по 24.06.2020 с 06.08.2010 по 24.06.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Флеминг Фэмили энд Партнерс", ИНН: 7705840555</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Джи Эйч Пи", ИНН: 7702526051, ОГРН: 1047796382237</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Перспектива-фонд второй" под управлением ООО Управляющей компании "Флеминг Фэмили энд Партнерс", № 6/н, выдан 27.07.2010</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Запрещение регистрации</p> <p>дата государственной регистрации: 23.04.2024 11:35:50</p> <p>номер государственной регистрации: 50:28:0050209:6-50/215/2024-1</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798FEF850</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
	<p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 50006/24/272371, 119774/17/50006-ИП, выдан 04.04.2024, Судебный пристав исполнитель Домодедовское ГОСП ГУФССП России по Московской области</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.2	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 19.11.2014 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-28/107/2014-637</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.09.2007 по 15.12.2009 с 24.09.2007 по 15.12.2009</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "БТА Банк"</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № 6/н, выдан 29.01.2007, дата государственной регистрации: 24.09.2007, номер государственной регистрации: 50-50-98/018/2007-107</p>

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798FEF850</p> <p>Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
	Постановление (Десятый арбитражный апелляционный суд), № б/н, выдан 07.03.2014
	Постановление Федеральный арбитражный суд Московского округа, № б/н, выдан 19.06.2014
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры 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 Правопризнания 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 53	
14.08.2025г. № КУВИ-001/2025-156000495	
Кадастровый номер:	50:28:0050209:6
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

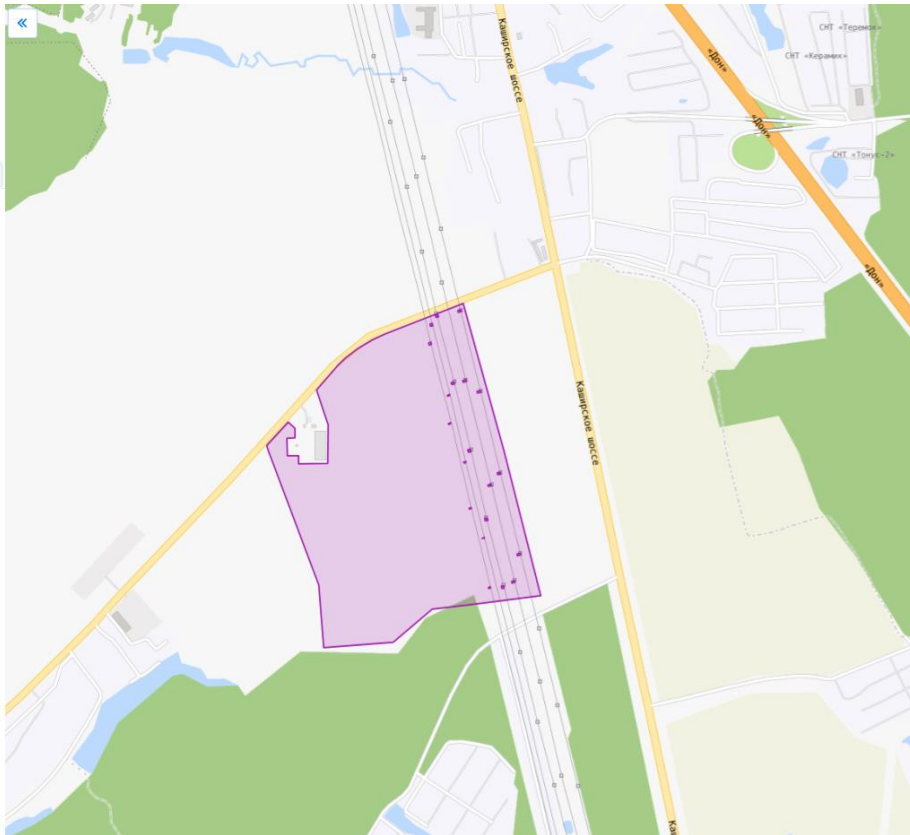
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок: 50:28:0000000:41697



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	15.11.2012
Кадастровый номер	50:28:0000000:41697
Кадастровый квартал	50:28:0000000
Адрес	Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, мкр. Барыбино
Площадь уточненная	680 048 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	4 889 545,12 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	7,19 руб./кв. м



Аналог №2

https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelynye_uchastki/uchastok_805713_ga_snt_dnp_7543832295?context=H4slIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5litiOjE7czoxOjI4litzOjE2OjJNWG9hemVHV1h0ZnRc1Rpljt9iBemUT8AAAA

www.avito.ru Участок 80,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земель...

Avito Поиск по объявлениям

Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 80,5 га (СНТ, ДНП)

320 000 000 ₽
39 752 ₽ за сотку

Показать телефон
Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Avito с 2011 года

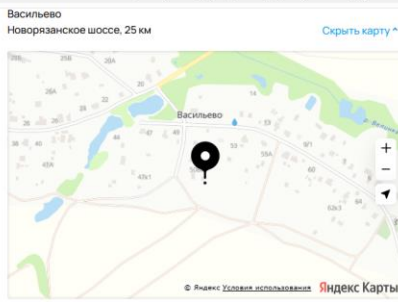
Документы проверены Эковклад -86 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 8050 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Сообщения

Рабочий стол 15:12 20.03.2026



320 000 000 Р

39 752 Р за сотку

Показать телефон
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение



Яндекс Еда - Все что хочется есть!

Перейти

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с 2011 года



Документы проверены Эквклад: -86 кг CO2

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаются два земельных участка (64,74 и 15,83) 80,5 га в Раменском районе, деревня Васильево, Московская область.

Кадастровые номера:

50:23:0040534:22

50:23:0040530:91

Основные характеристики:

— Площадь: 80,5га

— Категория: земли сельскохозяйственного назначения

— Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного использования.

Собственник: физическое лицо.

Для связи и дополнительной информации — пишите или звоните.

№ 7543832295 - 26 февраля в 07:51 - 586 просмотров (+2 сегодня)

Покалыватья

Геоинформационный портал

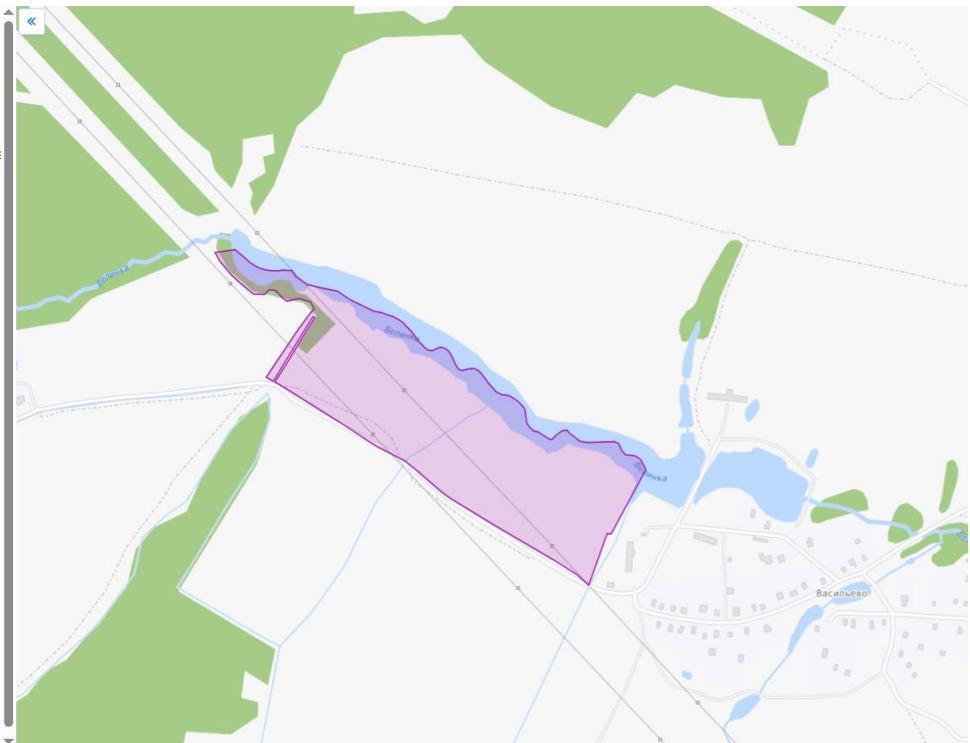
Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:23:0040534:22



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	28.03.2008
Кадастровый номер	50:23:0040534:22
Кадастровый квартал	50:23:0040534
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами Развернуть
Площадь уточненная	158 317 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь:	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного использования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	839 080,1 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	5,3 руб./кв. м



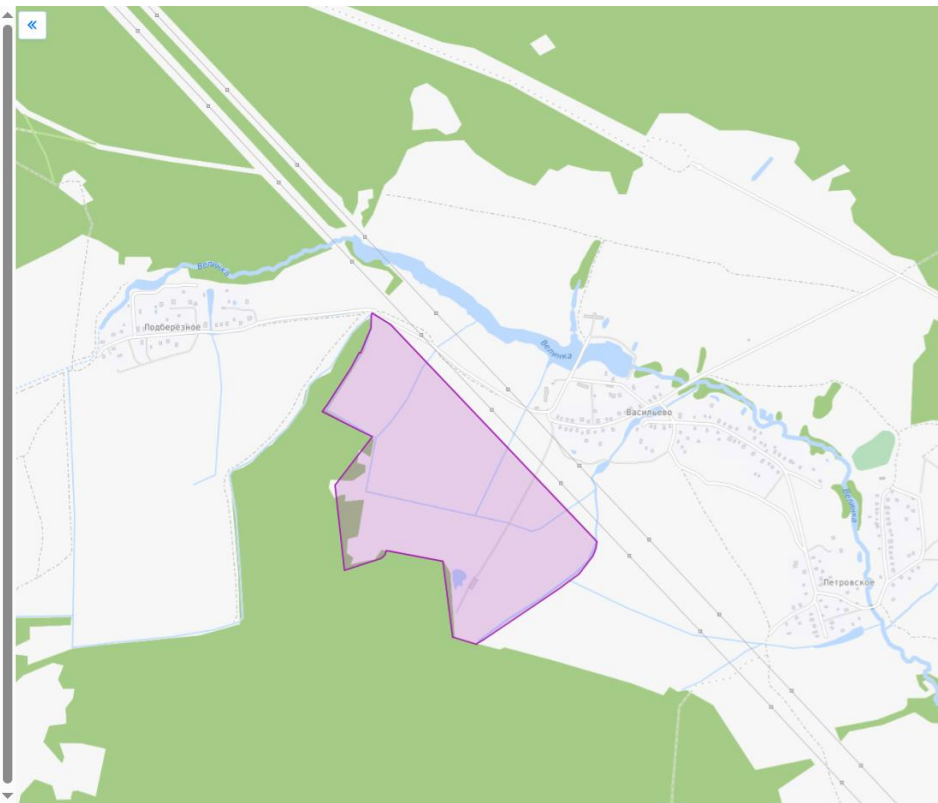
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:23:0040530:91

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	30.01.2008
Кадастровый номер	50:23:0040530:91
Кадастровый квартал	50:23:0040530
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами Розернотль
Площадь уточненная	647 396 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	ведение сельхозпроизводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	6 370 376,64 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	9,84 руб./кв. м



Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/236624997/>

www.cian.ru Купить участок 2.45га. Московская область, Раменский муниципальный округ, Крот СНТ м. Котельник...

Только на Циан

Продается участок, 2,45 га

Московская область, Раменский муниципальный округ, Крот СНТ На карте
 ▲ Новорязанское шоссе 28 км от МКАД /▲ Новогорьевское шоссе 26 км от МКАД
 ▲ Котельники 30 мин.

Показать фото

Площадь участка 2,45 га

Продается участок 2,45 га в Раменском районе, Московской области между д. Какужево и пос. РАОС. Удобрный подъезд от пос. РАОС. Электричество, газ, водоснабжение по границе участка. Собственник.

14 800 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 14 356 000 Р

Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой

Цена за гектар 6 040 816 Р/га

Показать телефон
Написать

СОБСТВЕННИК
ID 54882817

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в 9 Банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19.9%

Поиск Рабочий стол 15:13 20.03.2026

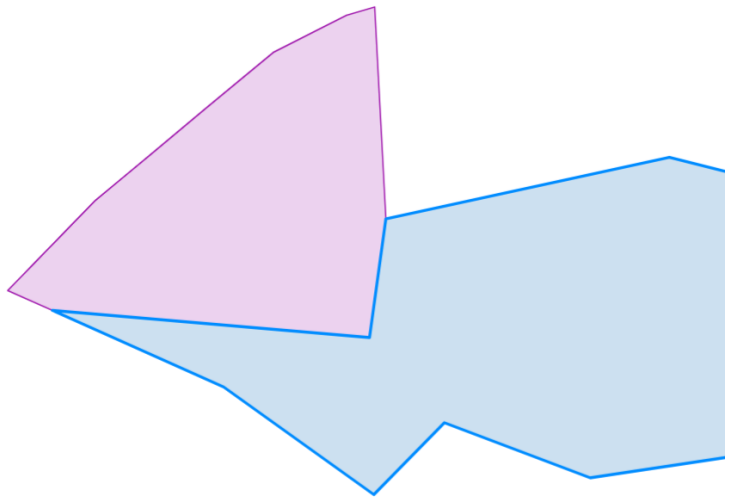
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:23:0040547:8

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Сос...

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	02.12.2010
Кадастровый номер	50:23:0040547:8
Кадастровый квартал	50:23:0040547
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Чулковское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала Свернуть
Площадь уточненная	24 500 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	176 645 руб.
Удельный показатель	7.21 руб./кв. м



Аналог №4

https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7494669913?context=H4sIAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiIsb2NhbFBYbW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных...

15 000 000 Р

61 224 Р за сотку
В ипотеку от 100 219 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Игорь
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены
Эковклад: -16,8 тонн CO₂

ПАКУЙТЕ ВЕЩИ! СКИДКИ до 34%

КЛЮЧИ В ЭТОМ ГОДУ

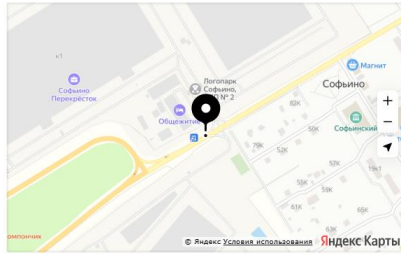
ПД НА НАШ ДОМ РФ. АКЦИЯ ПЕРВООБЫВЦАМ С 01.01.2024

Сообщения

15:13 20.03.2026

Расположение

Московская обл., 46Н-09234
Рязанское шоссе, 28 км



15 000 000 Р

61 224 Р за сотку
В ипотеку от 100 219 Р/мес.
Посмотреть скидки

- Позвонить через Авито
- Написать сообщение
- Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

- Когда можно посмотреть?
- Сегодня можно посмотреть?
- Завтра можно посмотреть?



Описание

ровный распаханный участок рядом с рекой... свет есть, хорошая асфальтированная дорога до участка.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 15 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 100 тыс. Р - 50 млн. Р - 100 млн. Р - 500 тыс. Р - 100 млн. Р

Срок кредита

Игорь
Частное лицо
На Авито с 2024 года
Документы проверены
Эквиплад -16,8 тонн CO2
Подписаться на продавца

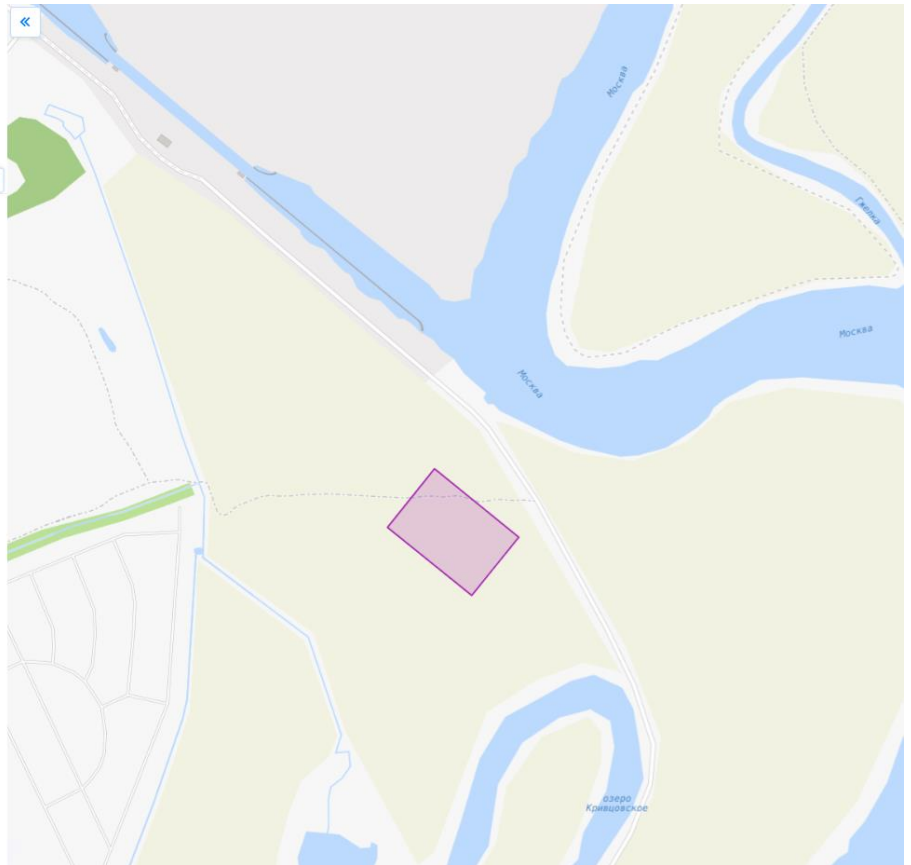
Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:23:0040225:2742

- Информация
- Сервисы
- Объекты
- Части ЗУ
- Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	07.12.2022
Кадастровый номер	50:23:0040225:2742
Кадастровый квартал	50:23:0040225
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское
Площадь уточненная	24 500 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учетный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	ведение сельхозпроизводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	38 710 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1,58 руб./кв. м



**ПОЛИС № 1018/2025/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 1018/2025/СП134/765 от 10 ноября 2025 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Эксперт Центр» (ИНН 7726677878)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117638, г. Москва, ул. Кривокожская, д. 9
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «15» ноября 2025 г. по «14» ноября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: - ответственности за нарушение договора на проведение оценки; - ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Стороном случая является установленный наступившим в законную силу решением суда страховой случай, произошедший в период действия Договора страхования. (бездействия) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор; - ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки; - вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причтенного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. При фактом причинения ущерба (вреда) подлежат наступлению события, при условии, что действия Договора страхования не являются предметом страхования. Территория страхования считается территорией Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выявляющими органами в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия Договора страхования. 4. Выявляющими органами предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам. Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора. Настоящим подтверждается, что страхователь оплачен, Договор страхования вступил в действие.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
(Лицензия ЦБ РФ №1001 от 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам/разделителю
корпоративных продаж УИТ/по г. Москва ДБМР
(подпись) М.И. Комарниченко М.И.
«10» ноября 2025г.

Страхователь:
ООО «Эксперт Центр»
Генеральный директор
(подпись) М.П. (Терновский И.В.)

Приложение 3. Документы оценщиков



Форма № П 5 1 1 0 0 1

**Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт Центр"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Эксперт Центр"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

14 ИЮНЯ 2011 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

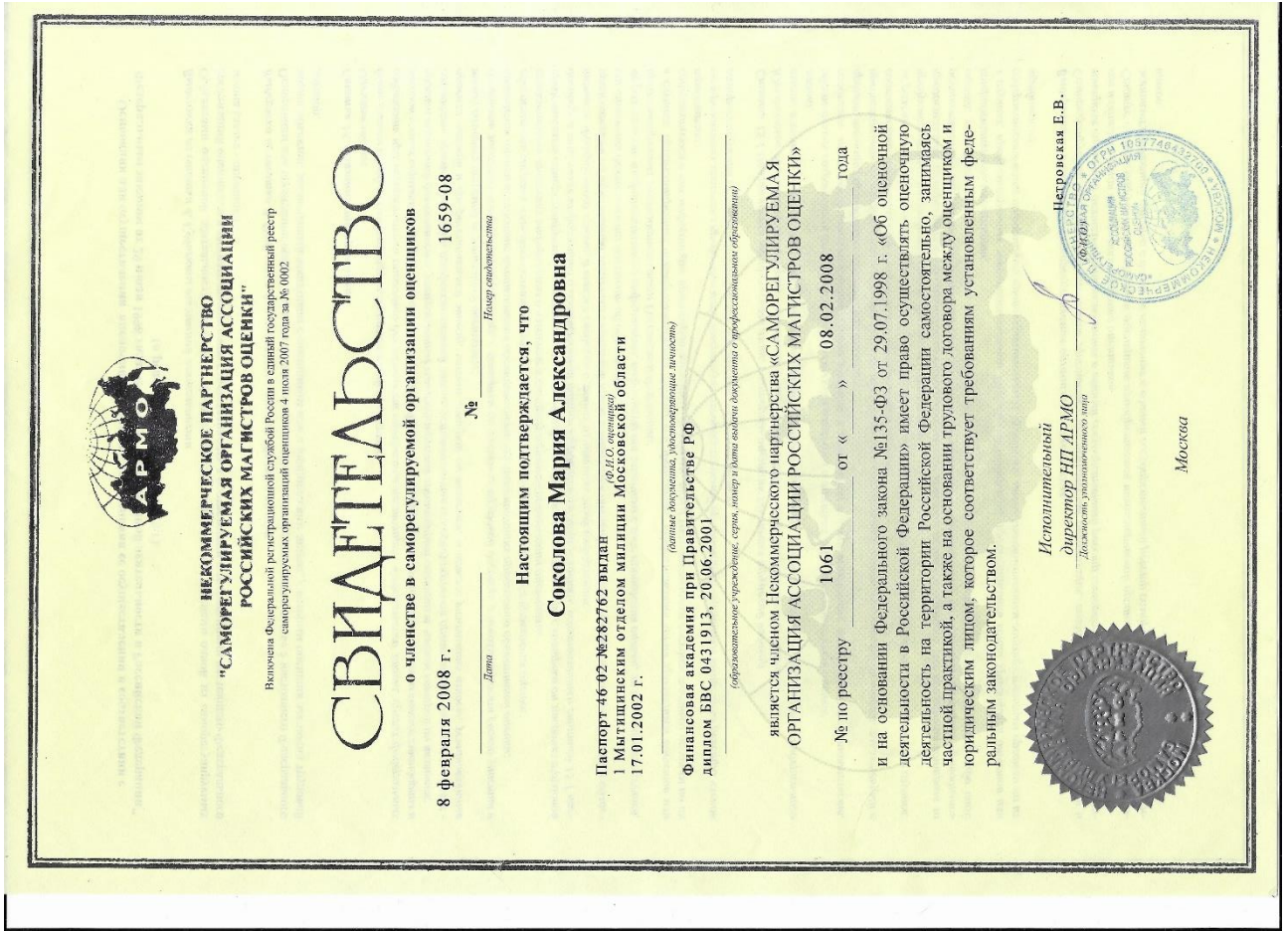
111177464516068

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Валерик Н. П.
(подпись, ФИО)

МП
серия 77 №012731857







ПОЛИС № 892/2025/СП134/765

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика оценщика № 892/2025/СП134/765 от 18.08.2025г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Соколова Мария Александровна (ИНН 502938027019)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2025 г. по «10» сентября 2026 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказывающему Страхователя, в результате деятельности Страхователя в результате осуществления оценочной деятельности. Страхователь несет ответственность за действия и/или бездействие Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.
2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.
3. Ущерб Выгодобриобретателю в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.
4. Выгодобриобретателем предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.
5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик уполномочен требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
 Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора в полном объеме, подтверждая, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.

Страховщик:
 ПАО СК «Росгосстрах»
 (Лицензия ЦБ РФ СИ № 0001 от 06.06.2018 г.)
 Директор по ключевым проектам развития
 корпоративный бренд УП по г. Москва ДЕМР



(Комарницкая М.И.)

Страхователь:
 Соколова Мария Александровна


 (Соколова М.А.)