

Заключение эксперта

По делу № А41-92193/23

Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области обратилось в суд с исковым заявлением к ИП Спасской Людмиле Михайловне со следующими требованиями об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области путем прекращения права собственности на земельный участок, общей площадью 9889 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:2126, образованный из земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 32 399 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:1659, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Коломенский городской округ.

Основание проведения экспертизы:

определение судьи Арбитражного суда Московской области

Судья Арбитражного суда: А.А. Попов

Дата экспертизы 12.01.2023 г.

Дата поступления материалов 24.03.2024 г.
на экспертизу:

Дата составления Заключения : 21.04.2024 г.

Эксперт Немой Сергей Борисович

Москва 2024

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, Немому Сергею Борисовичу, в связи с поручением провести экспертизу по Делу №А41 - 92193/23 согласно Определению Арбитражного суда Московской области от 14 февраля 2024 года, в составе председательствующего судьи А.А. Попова, единолично по исковому заявлению Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области к ИП Спасской Людмиле Михайловне со следующими требованиями : об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области путем прекращения права собственности на земельный участок, общей площадью 9889 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:2126, образованный из земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 32 399 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:1659, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Коломенский городской округ, понятны права и обязанности судебного эксперта, изложенные в ст.85 ГПК РФ.

Ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 УК РФ понятна.

Подпись эксперта:



24.03.2024 г.

Немой С.Б.

1. Вводная часть

1. 1. Дата и место проведения экспертизы

с 24 марта 2024 г. по 21 апреля 2024 г.
140400 Московская область, г. Коломна, ул. Уманская д. 23. кв 1

1. 2. Основания производства судебной экспертизы

Определение Арбитражного суда Московской области о назначении судебной экспертизы
Дело № А41-92193/23 от 14 февраля 2024 года.

Министерство транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области обратилось в суд с исковым заявлением к ИП Спасской Людмиле Михайловне со следующими требованиями

об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области путем прекращения права собственности на земельный участок, общей площадью 9889 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:2126, образованный из земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 32 399 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:1659, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Коломенский городской округ.

По состоянию на 12.01.2023 г.

1. 3. Сведения об органе или лице, назначившем судебную экспертизу

Арбитражный суд Московской области

Адрес: 107053, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д.18

Судья Арбитражного суда: А.А. Попов

1. 4. Сведения об эксперте

Наименование:	ЧПО Немой Сергей Борисович
Организационно- правовая форма	Частнопрактикующий оценщик
ОГРН и его дата присвоения	304502209600041 от 08.12.2003 г.
Почтовый адрес:	Московская обл., г. Коломна, ул. Уманская д. 24 кв.1 nemoser@mail.ru, т. 8 (916) 1532554
Реквизиты	ИНН 502201137002, КПП 0 304502209600041 Р/с 408 028 101 770 100 00366 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва К/с 301 018 101 452 500 004 11 БИК 044 525 411
ФИО Эксперта	Немой Сергей Борисович
Членство СРО	Член СРО ООО РОО.Регистрационный № 02538 от 01.01.2008 г.
Реквизиты документа об высшем образовании	Диплом МВ №328566 от 26.02.1987г. 1987 г. Мосстанкин - инженер-электромеханик Диплом ВСГ 5597397 от 6.01.2011 г МГОСГИ - юриспруденция
Реквизиты документа об образовании в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 328503 от 29.06.2001 г МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова переподготовка - «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы	с 1996 г. в области оценки с 2006 г. в качестве судебного эксперта
Квалификационный аттестат	«Оценка недвижимости» № 032582-1 от 14.01.2022 г. «Оценка движимого имущества» № 032571-2 от 14.01.2022 г.

1. 5. Вопросы, поставленные перед экспертом

«1. Установить в соответствии со статьей 56.8 Земельного кодекса РФ величину убытков, причиненных изъятием земельного участка с кадастровым номером 50:34:0050102:2126, в том числе принимая во внимание наличие договора аренды № 2022/85-АР от 14.12.2022, заключенного между ИП Спасской Л.М. и ООО МПК «Коломенский»?».

Объект исследования

рыночная стоимость подлежащего прекращению права собственности на изымаемый земельный участок, подлежащий изъятию для государственных нужд города Московской области .общей площадью 9889 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:2126, образованный из земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 32 399 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:1659, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Коломенский городской округ.

1. 6. Сведения об участниках процесса, присутствующих при производстве судебной экспертизы

При проведении настоящей экспертизы участники процесса не присутствовали

1. 7. Объекты исследований и материалы дела, представленные эксперту для производства судебной экспертизы

На основании определения судьи Арбитражного суда Московской области Попова А.А. от 14.02.2024г. для производства экспертизы эксперт ознакомился лично с материалами Дела № АА41-92193/23.

Обстоятельства дела изложены в определении о назначении судебной экспертизы.

Исследование и формирование выводов экспертом произведено на основании предъявленных документов и материалов дела, с учетом следующих справочных материалов и нормативных актов, регламентирующих организацию производства судебных экспертиз:

Нормативные документы, использованные при подготовке заключения эксперта

- Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 года №73-ФЗ.
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года №136ФЗ;
- Инструкция по организации производства судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. / Приложение к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 347. – М., 2003.
- Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации/ Приложение к приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 346. – М., 2003.

Стандарты оценки, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. " Об утверждении Федерального стандарта оценки"

- Закон «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г. в актуальной редакции.
- Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- Постановление Правительства Московской области от 21.12.2022г. № 1435/47 "Об утверждении Регламента взаимодействия центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, государственных учреждений Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области при планировании и реализации мероприятий по строительству, реконструкции, сносу объектов капитального строительства и оформлению прав на объекты областной собственности в составе государственных программ (подпрограмм) Московской области"
- Распоряжение Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 13.01.2023 № 4-Р «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области»;
- Постановление Правительства Московской области от 20.11.2018г. № 838/39 " Об утверждении документации по планировке территории для строительства автомобильной дороги «Обход с Мячково по автомобильной дороге Коломна - Черкизово - Непецино -Шкин» в Коломенском городском округе Московской области "
- Постановление Правительства Московской области от 21.07.2022г. № 738/24 " Об утверждении изменений в документацию по планировке территории для строительства автомобильной дороги «Обход с Мячково по автомобильной дороге Коломна - Черкизово - Непецино -Шкин» в Коломенском городском округе Московской области "
- Материалы дела № А41-92193/23

1. 8. Термины и определения, используемые в заключении Эксперта

В работе используются следующие определения терминов, иное толкование которых в рамках данного Заключения невозможно.

База определения стоимости имущества — вид стоимости, цель и методы определения стоимости имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

Дата экспертизы — дата, по состоянию, на которую производится определение стоимости объекта экспертизы.

Заключение эксперта — документ, содержащий обоснование мнения экспертов о стоимости имущества, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Имущество - материальные объекты и нематериальные активы, обладающие полезностью и стоимостью.

Итоговая величина стоимости объектов экспертизы - величина стоимости объектов экспертизы, полученная как итог обоснованного экспертами обобщения результатов расчётов стоимости объектов экспертизы при использовании различных подходов и методов определения стоимости.

Корректировки (поправки) — прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между объектом экспертизы и сопоставимыми объектами.

Метод определения стоимости - способ расчёта стоимости объектов в рамках одного из подходов к определению стоимости.

Метод экспертизы (экспертного исследования) - система логических и (или) инструментальных операций (способов, приемов) получения данных для решения вопроса, поставленного перед экспертом. Операции, образующие метод, представляют собой практическое применение знаний закономерностей объективной действительности для получения новых знаний.

Наиболее эффективное использование объекта - это вероятное использование свободной земли или собственности с объектами капитального строительства, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости

Объект капитального строительства (ОКО - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек

Подходы к определению стоимости:

1. затратный подход - совокупность методов определения стоимости объекта экспертизы, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта экспертизы с учетом износа и устаревания;

2. сравнительный подход - совокупность методов определения стоимости объекта экспертизы, основанных на сравнении объекта экспертизы с объектами-аналогами объекта экспертизы, в отношении которых имеется информация о ценах;

3. доходный подход - совокупность методов определения стоимости объекта экспертизы, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта экспертизы.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

право передавать имущество в залог;

право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Процедура определения стоимости имущества — совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов определения стоимости.

Рыночная стоимость - это 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:

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 открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект выражен в денежной форме.

Сегмент рынка - однородная часть рынка, объединяющая объекты со схожими функциональными характеристиками (наиболее эффективному использованию), за которой стоят соответствующие группы покупателей. Подразумеваются: жилое, коммерческое (бизнес), общественное, промышленно-складское и сельскохозяйственное назначения.

Сопоставимый объект недвижимости (объект аналог, объект сравнения) - объект, который по отношению к сравниваемому объекту: относится к тому же сегменту рынка, обладает схожими ценообразующими характеристиками (элементами сравнения) и максимально аналогичен по большинству этих характеристик.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект экспертизы или его аналог. Эксперт — лицо, обладающее специальными знаниями, привлекаемое следственными органами, судом, арбитражным судом, третейским судом для проведения экспертизы.

Экспозиция — наиболее вероятное количество месяцев, необходимых в среднем на рынке для продажи объекта недвижимости за разумную цену.

1. 9. Принципы и методы, примененные при проведении экспертизы, дополнительные условия

Основные принципы исследования, использованные при экспертизе:

- объективность;
- всесторонность;
- полнота исследования.

Экспертизой при исследовании применялись следующие методические приемы:

- группировка данных в процессе исследований;
- хронологическая;
- систематизированная
- хронологическо-систематизированная;
- исследование документов по форме и содержанию;
- взаимный контроль операций и документов;
- расчетно-аналитическая и логическая проверка документов;
- анализ хозяйственных отношений на нормативно -правовую чистоту в рамках терминов и определений, принятых в заключенном договоре;
- информационное моделирование.

В процессе подготовки настоящего заключения Эксперт исходил из достоверности информации, приобщенных к материалам дела.

Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в тексте экспертизы.

Исходные данные, использованные Экспертом при подготовке настоящего документа, были получены из материалов дела. Ссылки на источники информации о рынке приводятся: в виде скрин-копий Интернет-сайтов и в виде текстовых сносок на страницах раздела соответственно.

Заключение содержит профессиональное мнение Эксперта относительно стоимости объекта экспертизы в рамках своих компетенций.

1. 10 Допущения и ограничительные условия

Заключение об оценке подготовлено в соответствии со следующими допущениями и ограничительными условиями:

- 1 Эксперт не несет ответственности за точность и достоверность предоставленной ему информации. В процессе экспертизы специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемый объект, а также аудиторская проверка документации и информации, представленной для проведения экспертизы не проводилась.
- 2 Исследуемый объект свободен от дополнительных сервитутов, кроме указанных в правоустанавливающих документах.
- 3 Чертежи и схемы, приведенные в экспертизе, призваны помочь получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Эксперт не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.
- 4 Предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На эксперте не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 5 Исходные данные, использованные Экспертом, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Эксперт не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- 6 Результаты экспертизы стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату проведения оценки.
- 7 Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

1. 11 Специальные допущения и ограничивающие условия

- 1 Рыночная стоимость земельного участка, определённая в настоящей экспертизе не включает в себя НДС, т.к. в соответствии с п. 2 ст. 146 Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения.
- 2 Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

2. Исследовательская часть

2. 1 Методы, применяемые при проведении исследования

В ходе исследования экспертом применялись методы:

- метод сопоставительной/сравнительной проверки документов и их взаимосвязанных данных;
- методы расчета стоимости объекта недвижимости (см. описание использованных методов далее по тексту).

Для наглядности процесс и результаты исследования описаны Экспертом в виде таблиц и рисунков, расчеты и оформление которых произведены с помощью программного продукта Microsoft Office Excel.

Эксперт обращает внимание, что в таблицах настоящего экспертного заключения приведены числовые значения расчетных показателей с точностью не более 2-х цифр после запятой. Расчеты выполняются с помощью программы Microsoft Office Excel, за исключением случаев, когда не оговорено иное, значения показателей при проведении расчетов не округляются, т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту Заключения. В связи с чем, у читателя экспертизы, в случае попытки воспроизводства расчетов эксперта на основании значений, отображенных в таблицах, могут получиться значения показателей, отличные от указанных в Заключении.

2. 2 Описание объекта

В настоящем Заключении эксперта рассматривается объект недвижимости

земельный участок с кадастровым номером 50:34:0050102:2126 общей площади 9 889 м²

Ниже Экспертом представлено краткое описание локального местоположения Объекта исследования. Описание Объекта выполнено на основании актуальных источников информации. В рамках проведения настоящей экспертизы Эксперт принимает, что вся информация, отраженная ниже, соответствует состоянию Объекта на дату проведения расчета.

Осмотр объекта исследования не проводился. Осмотр не проводился, поскольку оценка производится на ретроспективную дату, а так же поскольку земельный участок оценивается как незастроенный. Эксперт полагает, что материалов дела и информации в открытых источниках достаточно для того, чтобы установить качественные и количественные характеристики участков и достоверно определить рыночную стоимость Объекта исследования.

Местоположение Объекта

Согласно Кадастровым выписке о земельном участке. Объект расположен по адресу:

Московская обл., Коломенский го

	Кадастровый №	Площадь кв.м.	Выписка из ЕГРН
1	50:34:0050102:2126	9 889,00	№ КУВИ-001/2023-169714642 от 25.07.2023г.

Ниже на рисунке указано локальное местоположение Объекта исследования.



Рисунок 1 Расположение Объекта исследования (<https://pkk.rosreestr.ru>).

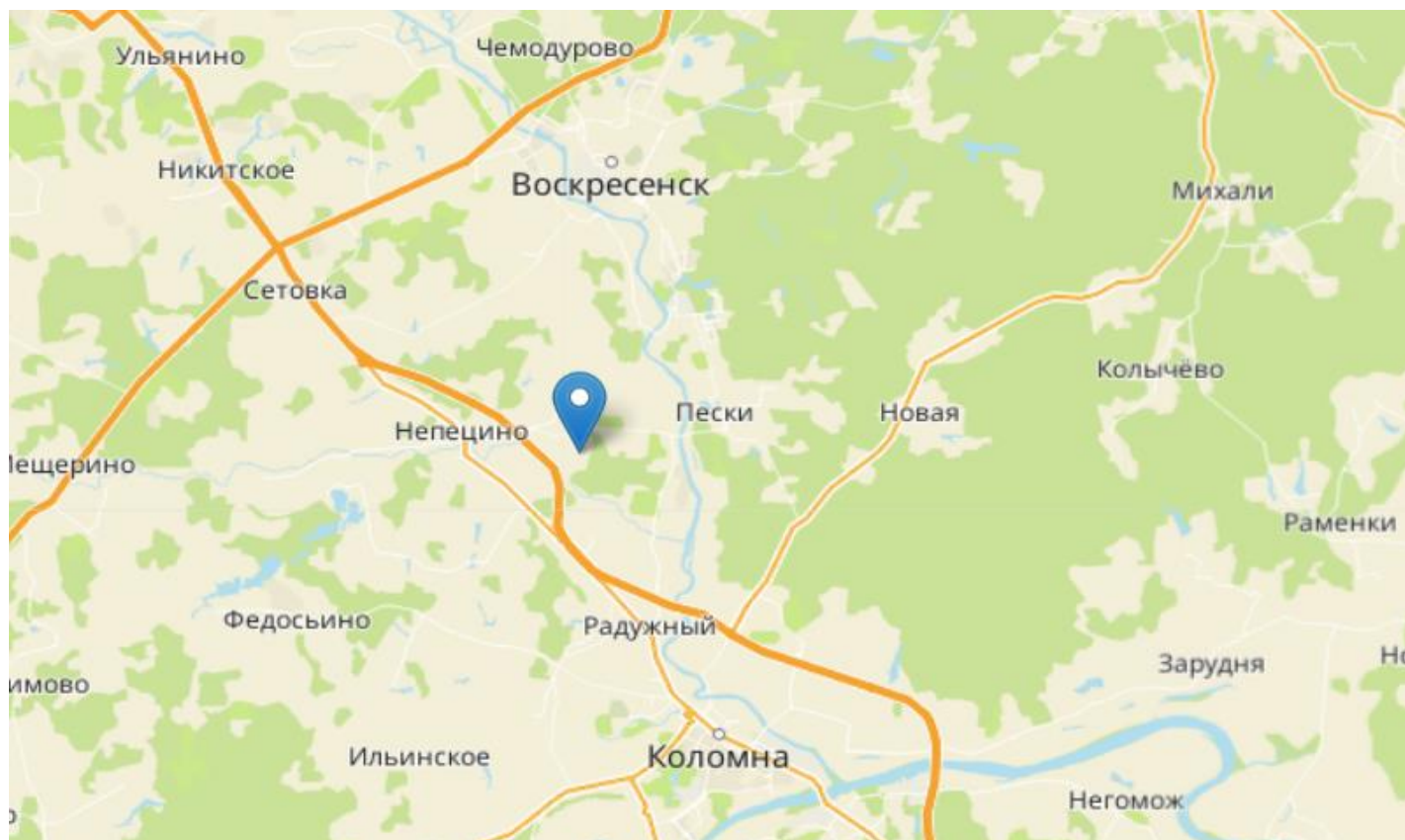


Рисунок 2 Локальное расположение Объекта исследования

Характер окружающей застройки

По результатам анализа информации, отраженной на Яндекс.Картах (<http://maps.yandex.ru>) и ресурсе викимапия (<http://wikimapia.org/>) в ближайшем окружении находятся постройки полигона ТБО и аэродрома " Северка", а также постройки жилых домов Мячково, земли сельскохозяйственного назначения и лесные массивы.

Транспортная доступность

Удаление от жилых зданий сельского поселения около 1,2 км.

Ближайшее крупное шоссе - Новорязанское - около 2 км.

Данные по удаленности Объекта исследования до трасс принимались на основании данных Яндекс.Карты. В целом, учитывая расположение Объекта относительно шоссе доступность Объекта легковым автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

Далее Экспертом представлено описание Объекта исследования.

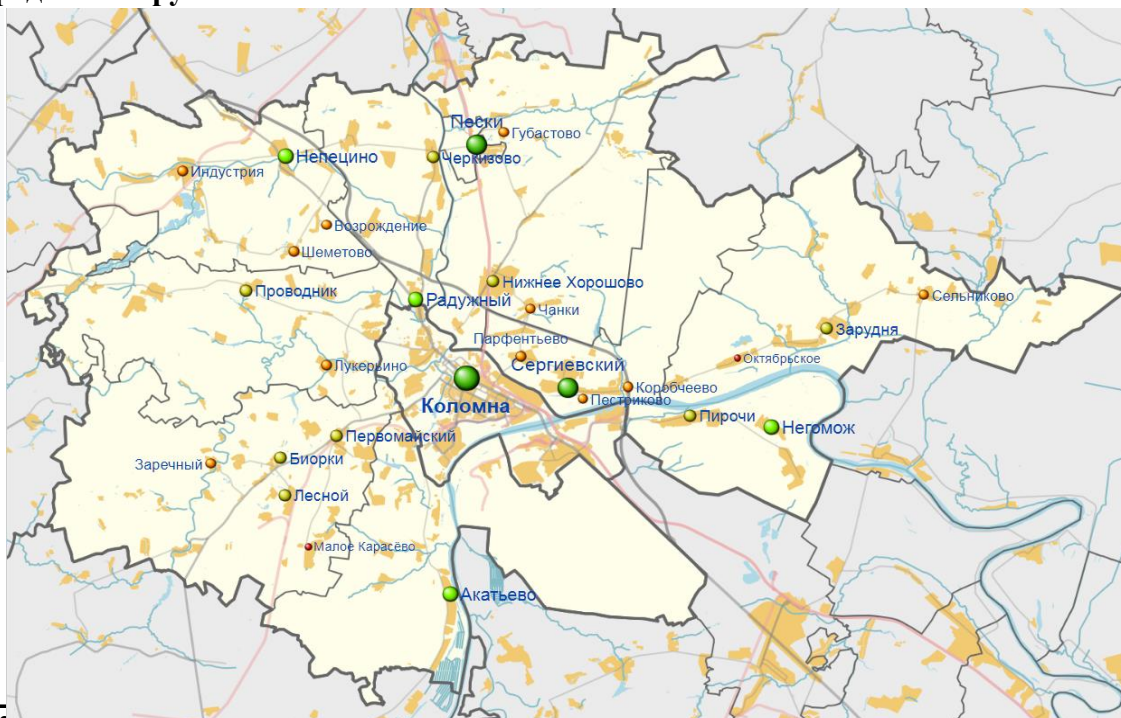
2.3 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта экспертизы.

Общие характеристики местоположения объектов оценки

Наименование	Значение
Адрес местоположения	Московская обл., Коломенский го
Муниципальный район	Коломенский го
Ближайшая к объекту автомагистраль	Новорязанское шоссе 2 км
Расстояние до МКАД	84 км
Подъездные пути	Дорога с твердым покрытием
Особенность расположения	от шоссе 2 км
Вид права	право собственности
Типичное использование окружающей застройки	промышленные застройки, сельхоз назначения и лесные массивы
Преобладающая застройка микрорайона	полигон ТБО
Транспортная доступность	Объект оценки находится рядом с шоссе со средним автомобильным трафиком. Используемый транспорт : автобус (27) Остановка - 2 км
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	на расстоянии 1-2 км в п. Мячково образования, медицины, торговли связи
Социальная репутация	Район с низким спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Наличие лесополосы
Автостоянка	нет
Данные о районе	Участок расположен за границами зон охраны памятников истории и культуры и зон особо охраняемого природного ландшафта.
Экологическая ситуация в районе расположения объекта недвижимости	Рядом полигон БТО.
Озеленение	Многолетние насаждения (деревья, кустарники) на расстоянии 1 км
Водные объекты	отсутствуют
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	нет
Наличие объектов повышающих/понижающих привлекательность местоположения на оцениваемом земельном участке	нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	наличие временной дороги из дорожных ж.б. плит

2.4 Характеристика района расположения объекта оценки

Коломенский городской округ



Общий обзор	Коломенский городской округ расположен в юго-восточной части Московской области. Находится на расстоянии 100 километров от Москвы на слиянии трех рек: Москвы, Оки и Коломенки. Общая площадь городского округа составляет 117 940 га..
	Численность населения - 190 тысяч человек.
	Коломенский городской округ является одним из наиболее развитых промышленных центров Подмосквья . Многоотраслевой промышленный комплекс, наличие высококвалифицированных кадров различных специальностей, мощный научно-технический потенциал, выгодное экономико-географическое и транспортное положение являются основой стратегического планирования развития округа.
Расстояние до МКАД	80 км
Экономика	Экономика округа из года в год показывает рост. В 2018 году объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности составил более 44 миллиардов рублей. Еще пять лет назад эта цифра была ниже 38 миллиардов. Коломенский городской округ является перспективной площадкой с точки зрения экономического и инвестиционного развития. На территории действуют 2 индустриальных парка (общая площадь - 153,3 га) и 2 крупные промышленные площадки (на базе ОАО «Коломенский завод» и на территории бывшего ПО «ЗТС»).
Транспорт	Перевозки пассажиров в округе осуществляют два крупных государственных предприятия: «МАП № 2 Автоколонна 1417» Филиал Государственного унитарного предприятия пассажирского автомобильного транспорта Московской области «МОСТРАНСАВТО» и Государственное унитарное предприятие Московской области «Мособлэлектротранс», а также крупнейшее предприятие внутреннего водного транспорта – ОАО «Порт Коломна».

Промышленность:	По объему валового муниципального продукта и темпам роста основных макроэкономических показателей округ входит в первую десятку муниципальных образований Московской области. В производственной структуре лидирующее место занимают машиностроение, металлообработка, оборонная промышленность, пищевая промышленность, индустрия строительных материалов.
	На предприятиях выпускается сложная наукоемкая техника, тепловозы и электровозы магистральные, металлорежущие станки, сельскохозяйственное оборудование, кондитерские, макаронные, молочные, хлебобулочные и швейные изделия, мебель, строительные материалы и другое. Ведущее место в увеличении объемов промышленного производства на протяжении ряда лет занимают открытые акционерные общества «Коломенский завод», «НПК «Конструкторское бюро машиностроения», «ВНИКТИ», «Холсим (Рус) СМ» («Щуровский цемент»), «Канат», «Порт Коломна», общества с ограниченной ответственностью «Хенкель Баутехник», «МеталЛитМаш»
Сельское хозяйство	Сельхозпредприятия выращивают и собирают рекордные урожаи и практически по всем позициям превышают плановые показатели. Сельхозпроизводители поставляют в местные торговые сети, а также в торговые сети Москвы и Подмосковья внушительные объемы молока и молочной продукции, мяса, овощей, живой рыбы, плодов и ягод – это импортозамещение в действии. Округ стабильно удерживает лидирующие позиции в аграрной сфере Подмосковья: по производству картофеля – второе место в Подмосковье, по производству овощей – в первой пятерке. Лидерами по урожайности картофеля являются ООО «Сергиевское» и фермерское
Крупные социальные объекты	В мае 2006 года введен в эксплуатацию Конькобежный центр Московской области «Коломна» на 6 тысяч зрителей, обеспечивающий круглогодичный тренировочный процесс по конькобежному спорту, шорт-треку, фигурному катанию, керлингу и проведение российских и международных соревнований по этим видам спорта. Союз конькобежцев России определил Коломну базой для подготовки сборной команды России по конькобежному спорту к зимним Олимпийским Играм в Сочи. В сентябре 2017 года начал свою работу Перинатальный центр, построенный по государственной программе, при поддержке Правительства Московской области и Губернатора региона Андрея Воробьева. Коломенский Центр материнства и детства занял лидирующее место среди профильных учреждений не только в Московской области, но и по всей России. Он соответствует современным стандартам и полностью укомплектован высокотехнологичным оборудованием для оказания помощи будущим мамам, роженицам и новорожденным. Высококвалифицированный и чуткий персонал, обладающий знаниями и навыками работы с самыми передовыми технологиями, помог тысячам мамам родить на свет здоровых малышей. За помощью сюда приезжают жители как соседних городов, так и регионов.

Наименование объекта оценки		земельный участок	Таблица 2.3.1	
Кадастровый №		50:34:0050102:2126		
Кадастровая выписка №		№ КУВИ-001/2023-169714642 от 25.07.2023г.		
Адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломна, город Коломна		
Микрорайон		Мячково		
Имущественные права		Собственность		
Форма собственности		частное		
Св-во гос. регистрации права		не представлено		
Существующие ограничения	юридич.			
	технич.	не зарегистрировано		
Площадь кв.м.		9 889,00		
Ктегория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального		
Виды разрешенного использования		Автомобильный транспорт (7.2)		
Текущее использование		автодорога стоянка автотранспорта		
Балансовая стоимость руб.				
Кадастровая стоимость руб.		1 443 200,66 на 01.01.2022 г. УПКС 145,94 руб./м		
Тип микрорайона				
Доступность транспортная		средняя		
Объекты социальной инфраструктуры	на расстоянии 1-2 км в п. Мячково			
	образования, медицины, торговли связи			
Объекты пром инфраструктуры		полигон ТБО		
Транспортная инфраструктура		автобус (27)		
Экологические характеристики		норма		
Престижность района		средняя		
Перспективность района		средняя		
Налоговый режим		обычный		
Форма.Состояние. Рельеф.		Многоугольник.Ровный участок .Без дополнительных капвложений для освоения		
Подъезд. Доступ круглый год.		Дорога с твердым покрытием		
Электричество		нет		
Вода		нет		
Газ		нет		
Канализация		нет		
Тепло		нет		
Железнодорожные пути, тупик		нет		
Улучшения на участке		наличие временной дороги из дорожных ж.б. плит		
Основание для изъятия		Распоряжение Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 13.01.2023 № 4-Р «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области»;		
		Постановление Правительства Московской области от 21.07.2022г. № 738/24 " Об утверждении изменений в документацию по планировке территории для строительства автомобильной дороги «Обход с Мячково по автомобильной дороге Коломна - Черкизово - Непецино - Шкин» в Коломенском городском округе Московской области "		

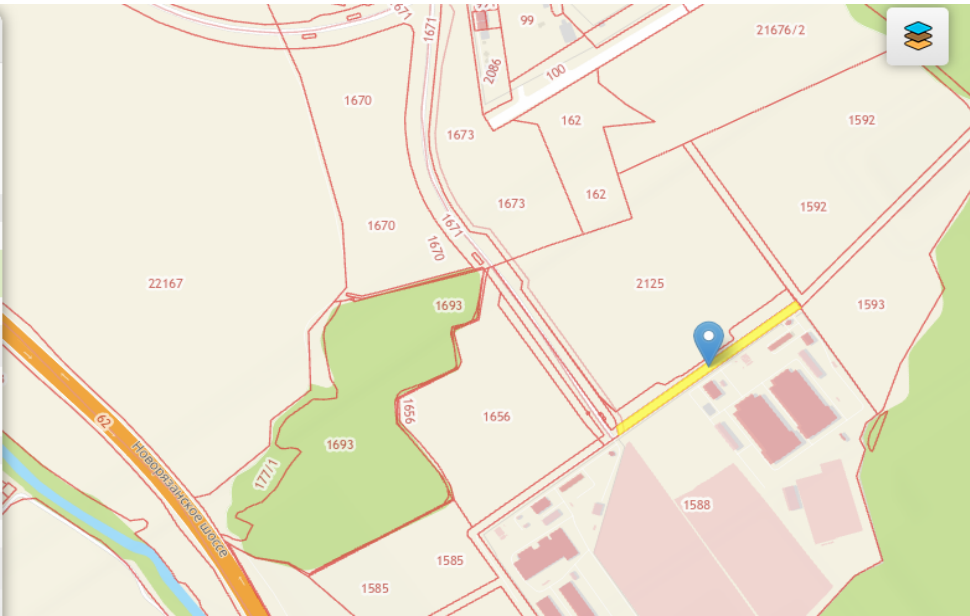
Размещение объекта оценки на кадастровой карте

Земельный участок 

50:34:0050102:2126

Российская Федерация, Московская область,
городской округ Коломна, город Коломна

Тип	Земельный участок
Статус	Ранее учтенный
Кад. стоимость	1,443,200.66 руб. заказать справку
Площадь	9889 м2
По документам	Автомобильный транспорт (7.2)
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связь
Постановлен на учёт	23.03.2023
Обновление от	15.01.2024
Кад. квартал	50:34:0050102
Межевание	Проведено
Наличие залога в банке	Данные по запросу



Кадастровый №		50:34:0050102:1659
Кадастровая выписка №		ЕГРН № КУВИ-001/2023-169715622 25.07.2023г.
Адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломна, город Коломна
Микрорайон		Мячково
Имущественные права		Собственность
Форма собственности		частное
Св-во гос. регистрации права		не представлено
Существующие ограничения	юридич.	не зарегистрировано
	технич.	не зарегистрировано
Площадь кв.м.		32 399,00
Категория земель		земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования		для сельскохозяйственного производства
Текущее использование		для сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость руб.		
Кадастровая стоимость руб.		3 757 312,03 на 01.01.2022 УПКС 115,97 руб./м²
Тип микрорайона		
Доступность транспортная		средняя
Объекты социальной инфраструктуры		

2.4 Результаты фотофиксации

Фотографии приведены исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

Вид в направлении подъезда к участку



2.5 Анализ эффективного использования объекта оценки.

Вопрос к эксперту :

«1. Установить в соответствии со статьей 56.8 Земельного кодекса РФ величину убытков, причиненных изъятием земельного участка с кадастровым номером 50:34:0050102:2126, в том числе принимая во внимание наличие договора аренды № 2022/85-АП от 14.12.2022, заключенного между ИП Спасской Л.М. и ООО МПК «Коломенский»?».

Для ответа на данный вопрос Экспертом был проведен анализ рынка, выявлены основные ценообразующие факторы; а также проведены расчеты методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Содержание и объем работ, использованных для проведения экспертизы

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения экспертизы;
- Применение подходов к определению рыночной стоимости, включая выбор методов экспертизы и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта экспертизы.
- Подготовка заключения об установленной рыночной стоимости объекта экспертизы

Перечень документов, используемых экспертом и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта экспертизы

Документы, представленные судом в рамках дела : № А41-92193/23

Анализ эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является вывод о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости эксперт руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования Объекта следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для данного участка/здания способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу земельного участка и улучшения (при наличии);
- максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, юридически допустимых и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта исследования

№	Кадастровый №	Площадь кв.м.	Категория	Виды разрешенного использования
1	50:34:0050102:2126	9 889	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Физическая осуществимость

При рассмотрении исследуемого объекта необходимо учитывать следующие физические свойства объекта:

- отсутствие на участке природных факторов, препятствующих освоению участка под различного вида постройки,
- размер и форма участка может быть изменена при дальнейшем развитии возможного направления типа и освоения участка непосредственно под определенные цели в соответствии с возможностями владельца (распорядителя) участка,

- привлекательное местоположение объекта характеризующееся следующими факторами:
- расположение около полигона ТБО, с. Мячково и аэродрома "Северка";
- расположение на небольшом расстоянии от шоссе М4 "Урал";
- наличие по границе участка коммуникаций для обустройства промышленных объектов.

Эксперт не проводил геологическую экспертизу грунтов, и предполагает, что все рассматриваемые далее варианты использования земельного участка признаются физически осуществимыми.

Юридическая допустимость

Принимая во внимание категорию земель Объекта исследования и вид разрешенного использования, а также текущее использование Объекта исследования, Эксперт пришел к выводу, что видом использования исследуемого земельного участка, отвечающего критерию юридической допустимости, является использование его в различных качествах, в том числе и в текущем назначении. Возможно изменение вида разрешенного использования без изменения категории.

Исходя из анализа физической осуществимости и юридической допустимости использования исследуемого объекта эксперт, что согласно установленной категории земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства и перечня разрешенного использования земель объект может быть использован (без изменения категории земельного участка) в качестве:

- ведение сельскохозяйственного производства;
- формирование защитных насаждений в виде леса;
- проведение учебных мероприятий;
- создание хозяйственных товариществ или иных некоммерческих организаций;
- использование потребителями кооперативами для своих нужд;
- для формирования образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля;
- размещение земель общего пользования и коммунальное обслуживание.

Кроме того, указанные земли и участки в составе таких территорий можно использовать для ведения охотничьего хозяйства и иной не запрещенной законодательно деятельности.

Владельцы и арендаторы могут использовать земли для сельскохозяйственного производства в целях строительства определенных объектов недвижимости. К числу подобных сооружений относят:

- объекты предназначенные для хранения сельскохозяйственной продукции: склады, овощехранилища, элеватор;
- объекты для хранения и обслуживания сельскохозяйственной техники;
- объекты, необходимые для коммунального или бытового обслуживания предприятий сельхозпроизводства;
- здания для обеспечения научной или образовательной деятельности, а также общественного управления;

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Рассматривая варианты использования объекта безусловно с точки зрения экономической эффективности предпочтительней является вариант более интенсивного его использования для возведения сооружений и построек, с соблюдением всех требований по защите сельскохозяйственных угодий участка из которого происходит выделение рассматриваемого

Анализ рынка предложений к продаже земельных участков с аналогичными Объекту исследования видами разрешенного использования показывает, что на рынке имеются предложения к продаже земельных участков, имеющих аналогичные виды разрешенного использования земельных участков, что свидетельствует о наличии рынка купли-продажи земельных участков с сопоставимыми исследуемому участку видами разрешенного использования.

Таким образом, также учитывая особенности локального местоположения Объекта исследования, Эксперт пришел к выводу, что использование земельного участка под размещение объектов коммерческого назначения соответствует критерию финансовой оправданности.

Таким образом, по результатам проведенного анализа наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование в текущем использовании под размещение сельхозпроизводства.

4 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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

Основные показатели базового варианта прогноза социальноэкономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

источник: Росстат, ФТС России, расчеты минэкономразвития России

Темпы роста компонентов использования ВВП

в % г/г	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Расходы на конечное потребление	7,2	-2,9	1,7	2,2	2,1
Домашних хозяйств	9,5	-4,2	2,8	3,1	2,6
товары	8,7	-6,6	3,1	3,7	3,1
услуги	16,9	-0,8	2,3	2,5	2,5
Государственного управления	1,5	0,5	-1,0	-0,3	0,5
Валовое накопление	8,9	-5,7	-0,9	4,8	4,5
Основного капитала	6,8	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Чистый экспорт					
Экспорт	3,5	-9,0	-1,7	2,8	2,8
товары	1,7	-8,7	-1,7	2,5	2,4
услуги	16,0	-11,4	-1,6	6,0	6,9
Импорт	16,9	-14,5	8,0	4,2	3,3
товары	16,9	-15,4	9,5	4,1	3,0
услуги	16,6	-10,8	2,3	4,4	4,6

Структура компонентов использования ВВП

в %	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Расходы на конечное потребление	67,8	66,1	69,6	70,5	70,5
Домашних хозяйств	49,5	48,0	51,2	52,1	52,4
товары	30,2	29,3	31,3	32,0	32,2
услуги	10,6	10,4	11,1	11,2	11,3
Государственного управления	17,8	17,6	18,0	17,7	17,5
Валовое накопление	22,4	20,7	20,9	21,5	22,0
Основного капитала	19,8	19,8	20,3	20,8	21,2
Изменение запасов материальных оборотных средств	2,6	0,9	0,7	0,7	0,9
Чистый экспорт	9,5	13,1	9,2	8,0	7,4
Экспорт	30,9	29,3	26,4	25,5	24,9
товары	27,7	27,0	24,1	23,2	22,5
услуги	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт	21,3	16,2	17,2	17,5	17,4
товары	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
услуги	4,2	3,3	3,3	3,4	3,4

Структура ВВП по источникам доходов

в % г/г	2021	2022	2023	2024	2025
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100
Оплата труда	41,3	42,8	43,5	42,5	42,1
Чистые налоги на производство и импорт	10,6	10,2	10,2	10,2	10,1
Валовая прибыль экономики	48,2	47,0	46,3	47,3	47,8

Прогнозируемые изменения цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2023–2025 гг., %

Показатели	2021	2022	2023	2024	2025
Газ - индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая население	3,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
- индексация оптовых цен для населения	3,0% с 1 июля	3,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным газопроводам	3,7% с 1 июля	4,0% с 1 июля 8,5% с 1 декабря	0%	7,0% с 1 июля	7,0% с 1 июля
Электроэнергия - индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей	3,0% с 1 июля	3,8% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6% с 1 июля	5% с 1 июля
Индексация тарифов на электроэнергию для населения	5,0% с 1 июля	5,0% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6% с 1 июля	5% с 1 июля
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации	4,0% с 1 июля	4,0% с 1 июля 9% с 1 декабря	0%	6,3% с 1 июля	5,3% с 1 июля
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - индексация тарифов ¹ ,	3,7% с 1 января	5,8% с 1 января, 11% с 1 июня	8% с 1 января	7,1% с 1 января	4,6% с 1 января
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов ² ,	3,7% с 1 января	4,3% с 1 января, 6,5% с 1 октября	8,1% с 1 января	4,0% с 1 января	4,0% с 1 января

1) без учета надбавки на капитальный ремонт в 2023-2024 г по 2% ежегодно

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является земельный участок, соответственно, сегментом рынка, на котором осуществляется оборот подобных объектов, является рынок земельных участков

Земельный участок расположен отдаленно от зон концентрации промышленных объектов, что повышает коммерческую привлекательность зоны месторасположения объекта такого типа.

Подъездные пути асфальтированные в удовлетворительном состоянии.

Подъездные пути к месту расположения объекта оценки имеют удовлетворительное состояние, асфальтированная двухполосная дорога. Транспортная доступность вполне удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии в 2 км от объекта оценки.

Таким образом, район расположения оцениваемого объекта можно охарактеризовать как район, благоприятный для расположения коммерческих объектов.

В соответствии с анализом НЭИ и предполагаемому использованию результатов оценки, анализ альтернативных рынков не производится.

Объектом оценки является земельный участок кад. № 50:34:0050102:2126 площадью 9889 кв.м. На дату оценки участок входил в состав земельного участка с кадастровым номером 50:34:0050102:1659, общей площадью 32 399 кв.м,

Категория земель: **земли сельскохозяйственного назначения**

Вид разрешенного использования: **для сельскохозяйственного производства**

Вся совокупность объектов рынка земельных участков сегментирована. Однородными подвидами выступают как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели.

Таким образом, сегментом рынка на котором осуществляется оборот подобных объектов, является рынок земельных участков Московской области для сельскохозяйственного использования, с учетом имеющихся ограничений согласно функциональным зонам расположения и фактического окружения участка. В соответствии с анализом НЭИ и предполагаемым использованием результатов оценки, анализ альтернативных рынков не производится. Далее приводится обзор доступной информации по соответствующим сегментам рынка и ценообразующим факторам.

Сегмент рынка для сельскохозяйственного производства

4.3 Обзор земельного рынка Московской области

Согласно внутренней классификации «МИЭЛЬ-Недвижимость», выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- «Область-1» включает города-спутники столицы (Химки, Одинцово, Красногорск, Долгопрудный, Люберцы, Балашиха, Троицк, Мытищи и пр.);
- «Область-2» - города, расположенные на расстоянии 30-60 км: Наро-Фоминск, Солнечногорск, Дмитров, Истра, Ступино, Чехов, Щелково, Фрязино, Звенигород и т.д.;
- «Область-3» - такие города дальнего Подмосковья как Можайск, Волоколамск, Клин, Дубна, Шатура, Серпухов и пр.

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн га. Из них 1,8 млн га занимают леса, 1,7 млн га - поля и 501 тыс. га - земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий - сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз.

На земельном рынке Подмосковья остается все меньше земельных участков большого размера. Сельхозземли, а также земли промышленности, скупают для перепродажи, строительства жилой и коммерческой недвижимости. При этом наблюдается тенденция укрупнения участков: скупаются смежные участки и реализуются единым «пакетом» под застройку.

Сельскохозяйственные земли являются менее привлекательными по сравнению с землями для промышленной застройки или ИЖС, в РФ значительное количество пустующих, необрабатываемых земель (в Московской области из числа пахотных земель (969,6 тыс. га) обрабатывается 746,6 тыс. га, что составляет 76%). Однако, несмотря на большое количество обременений, спрос на сельхозземлю все же достаточно высок, но он формируется не на открытом рынке. Этот спрос формируют крупные «ресурсные» компании, которые заинтересованы в приобретении больших объемов земель для диверсификации вложений своих капиталов. Одной из тенденций последних лет является скупка крупных земельных наделов.

Правительство, в целях развития сельскохозяйственного производства в РФ, планирует изымать неиспользуемые земли, затруднять их перевод в иные категории. В то же время власти заинтересованы в инвесторах, способных развивать инфраструктуру вдоль зоны строительства Центральной кольцевой автодороги. Рынок потенциально интересен для многих.

Особенность Подмосковского земельного рынка заключается в том, что цена за каждый конкретный надел сугубо индивидуальна. Помимо месторасположения, престижности направления, юридического статуса, наличия коммуникаций и прочих факторов стоимость определяется степенью заинтересованности покупателя в данном конкретном участке.

Общая капитализация рынка земельных ресурсов Московской Области экспертно оценивается специалистами компании Гео Девелопмент в 50 млрд\$.

Наиболее активными секторами земельного рынка являются:

- Земельные участки, актуальные для строительства многоквартирных домов размером от 1 га, расположенные на удалении до 10 км от МКАД в ликвидных районах, имеющих соответствующий потенциал.
- Земельные участки для строительства торговых комплексов/мегамоделей размером от 2 до 15 га. Обязательное условие - расположение на первой линии федеральных трасс на удалении от 3 до 15 км, в зависимости от трассы. Поскольку покупателями в данном сегменте преимущественно являются иностранные компании, требования к юридическому и техническому оснащению участка, как правило, завышены.
- Земельные участки для промышленного использования размером от 1 до 10 га (преимущественно 2-5 га) для строительства небольших производств для целей малого бизнеса. Участки должны быть расположены в основном на удалении до 30 км от МКАД (в 20-30% случаев - до 70 км) и иметь соответствующий юридический статус.

Типичный срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, находится в диапазоне 6-12 месяцев (докризисный период - 3-6 мес.).

Основными тенденциями на рынке в настоящее время являются:

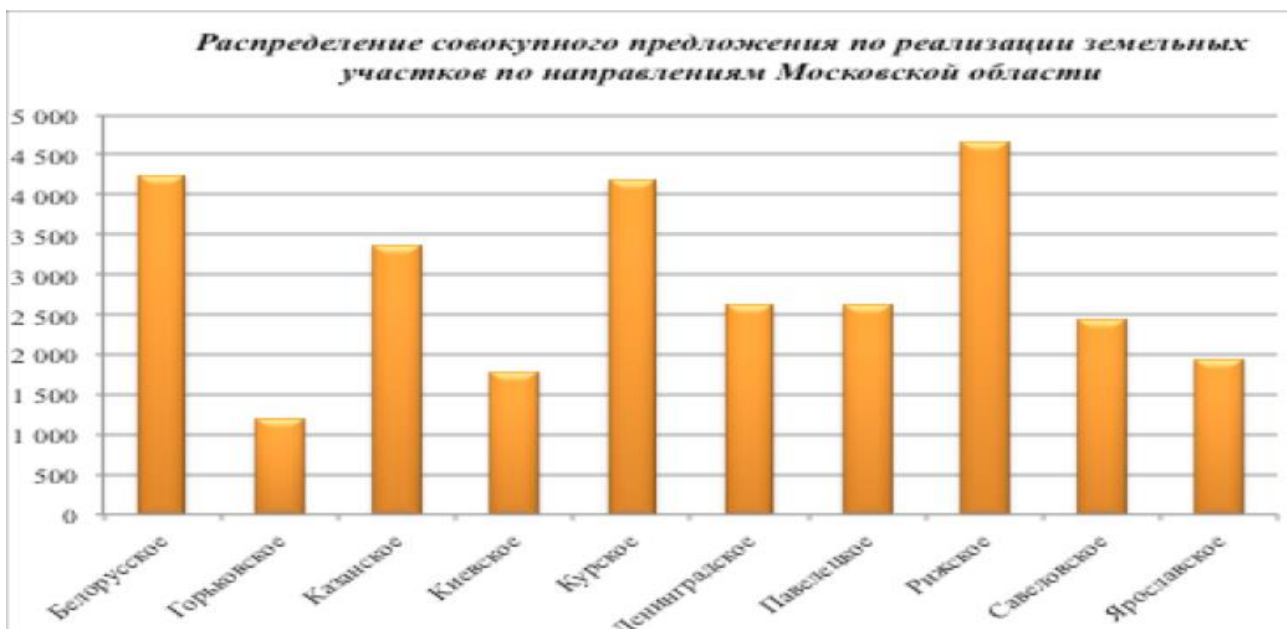
- снижение цен на объекты недвижимости;
- скупка крупных земельных наделов по сниженной цене;
- включение в рынок новых активов - лесных земель, с/х угодий и водного фонда;
- падение спроса при одновременном увеличении количества предложений;
- реализация своих земельных активов крупными компаниями - собственниками;
- разграничение государственной собственности;
- более активное освоение участниками рынка крупных земельных массивов «дальних» земель;

начало активной политики Правительства по изъятию неиспользуемых собственниками сельхозугодий. В ближайшей перспективе политика Правительства РФ в отношении земель с/х назначения может значительно затруднить оборот этих наделов на рынке и перевод в другую категорию.

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

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

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



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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);

Категория земель;

Вид разрешенного использования;

Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под сельхоз земли).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

Основные выводы

1. Рынок земельных участков под Московской области находится в стадии стагнации.
2. Для рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области характерен большой разброс цен предложений, что объясняется, по мнению специалистов состоянием рынка с негативными ожиданиями рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно выхода экономики из кризиса.
3. Кризис снизил активность потенциальных покупателей, однако в последнее время специалисты отмечают некоторое оживление рынка земельных участков, что выражается в увеличении количества запросов на покупку участков.

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

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

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

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

4.4 Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения Московской области

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invest.ru> и др. группой экспертов "Атлант Оценка".

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделены диапазоны удаленности от МКАД

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения - это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

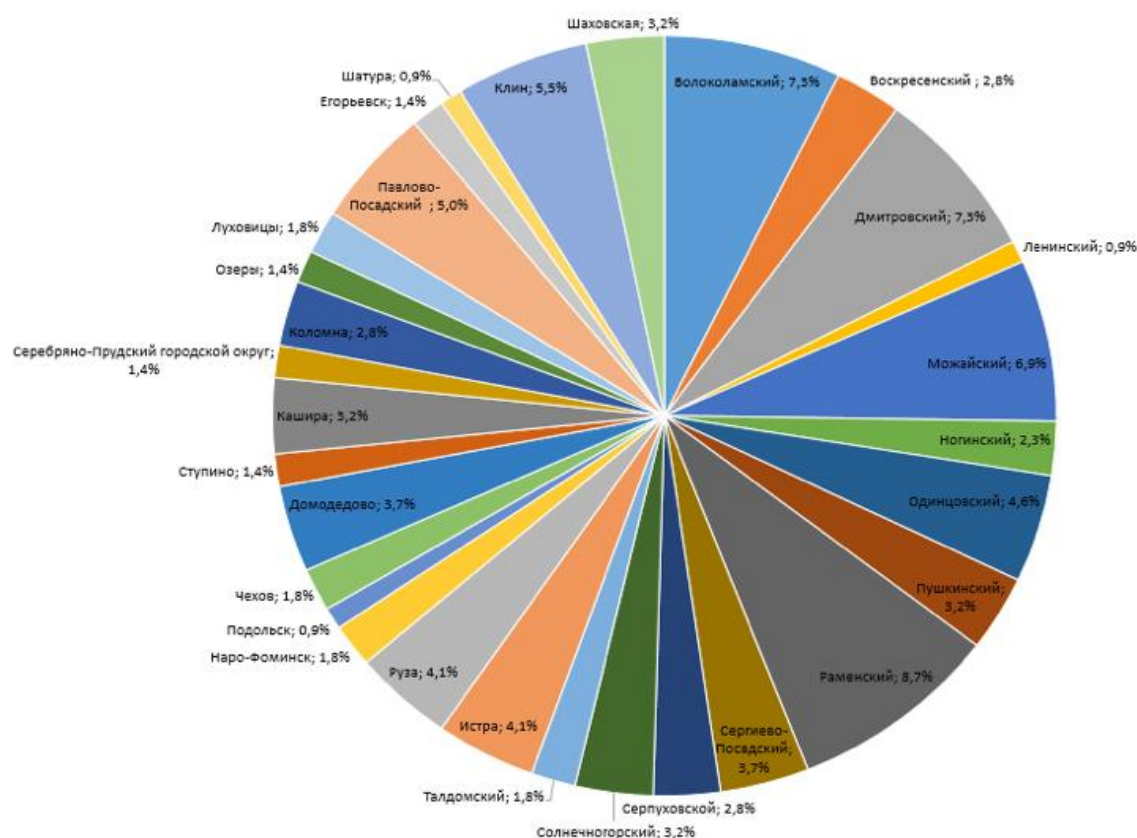
Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области



№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы. По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила - 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск - 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области. Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Ценообразование на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения

Среди факторов ценообразования на первый план выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуются земли, расположенные в городах области или около них.

Положение на рынке земельных участков в значительной мере определяется развитием агропромышленного комплекса, наличием целевых программ развития. В Московской области сформирован развитый агропромышленный комплекс. По производству молока в сельскохозяйственных организациях и крестьянско-фермерских хозяйствах Московская область в России занимает шестое место после Татарстана, Краснодар, Башкирии, Удмуртии и Алтая, в ЦФО – первое место. Подмосковье также лидирует в ЦФО по производству сыра и сырных продуктов (третье место по России) и овощей (четвертое место по России). По выращиванию картофеля Московская область. Общий обзор рынка земель Московской области показывает, что цена земель сельхозназначения зависит от целого ряда факторов, основными из которых являются:

- Местоположение участка;
- Агрономические факторы (технологические свойства земли, плодородие почвы, структура угодий: пашня, сенокосы, пастбища);
- Площадь участка;
- Наличие или отсутствие коммуникаций;
- Форма и рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Наличие в ближайшем окружении водоема для организации орошения.

При оценке влияния местоположения важными характеристиками земельного участка является близость к потребителю, а также удобство организации труда на полях. В частности, преимущественное влияние на стоимость в данном аспекте оказывают близость к трассам, административному центру и населенным пунктам с человеческими ресурсами.

В доступных источниках информации о ценах на рынке земельных участков Московской области, предназначенных для сельскохозяйственного использования, представлено достаточное количество объявлений о продаже как застроенных, так и незастроенных участков данного назначения. Анализ цен предложений будет представлен ниже.

Зарегистрировано 646 сделок по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, которые были совершены в 2018-2021 годах. Удельные цены сделок находятся в достаточно широком интервале от 1,14 руб./кв. м до 25,92 руб./кв. м.

Таблица 13 Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного использования

Городской округ	Количество объектов	Средняя удельная цена, руб./кв. м	Минимальная удельная цена, руб./кв. м	Максимальная удельная цена, руб./кв. м
Богородский	13	10,27	1,69	19,25
Волоколамский	20	5,38	3,35	7,03
Воскресенск	8	17,31	8,21	21,66
Домодедово	10	7,47	5,34	8,10
Егорьевск	18	3,28	1,14	7,50
Зарайск	20	10,34	1,62	15,59
Истра	5	6,77	5,47	8,54
Кашира	11	11,35	6,08	14,03
Клин	38	4,38	1,14	13,52
Коломна	53	9,45	1,15	23,49
Лосино-Петровский	6	3,14	1,48	9,18
Лотошино	1	4,21	4,21	4,21
Луховицы	8	9,92	6,88	12,02
Люберцы	1	1,6	1,6	1,6
Павловский Посад	6	3,78	2,24	6,01
Подольск	4	5,58	3,85	7,39
Пушкинский	1	7,57	7,57	7,57
Серебряные Пруды	12	14,28	8,52	18,82
Серпухов	31	8,87	4,76	16,67
Солнечногорск	4	5,78	1,51	7,57
Ступино	20	7,10	4,41	11,5
Черноголовка	1	1,54	1,54	1,54
Чехов	10	6,34	4,18	8,4
Шатура	37	2,76	1,25	6,87
Шаховская	21	6,47	3,38	10,71
Щелково	10	4,74	3,27	8,67
Дмитровский	10	4,44	1,53	6,12
Ленинский	5	10,02	9,00	10,71
Можайский	102	6,12	2,02	13,51
Наро-Фоминский	31	7,69	2,02	18,5
Орехово-Зуевский	3	3,50	1,77	6,95
Раменский	32	9,71	2,18	25,92
Рузский	22	7,81	3,76	15,61
Сергиево-Посадский	57	5,14	1,65	9,16
Талдомский	15	5,55	1,22	15,94
Всего	646	6,85	1,14	25,92

связано не с сельскохозяйственным производством, а с размещением на этих землях, например, садоводческих объединений или их использования для размещения личных подсобных хозяйств.

Таким образом, можно сказать, что рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и вследствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно невысокие цены реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться. При этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использования под пользующиеся стабильной популярностью коттеджные поселки.

Также косвенным признаком, определяющим более вероятное использование земельного участка для целей сельхозпроизводства, может являться его площадь.

Анализ различных сегментов рынка недвижимости показывает, что чем дальше объект от МКАД находится, тем, как правило, ниже его удельная стоимость. На Рисунке 15 в графическом виде продемонстрирована зависимость средней цены земельных участков для размещения объектов сельскохозяйственного назначения от расстояния до МКАД. Для построения этой зависимости максимальный диапазон расстояния до МКАД по исследуемой выборке объектов был разбит на отрезки по 10 км, и для каждого отрезка рассчитана средняя стоимость соответствующих земельных участков. Цены земельных участков, как видно на приведенном выше рисунке, проявляют достаточно выраженную зависимость от расстояния до МКАД.

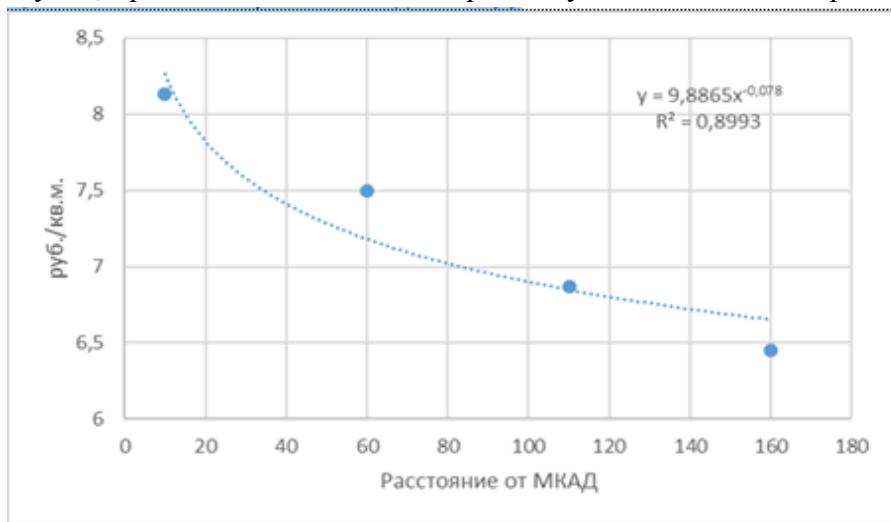


Рисунок 15 Зависимость цен от расстояния до МКАД

В соответствии с Приложением 3 к Методическим указаниям к общим для земельных участков ценообразующим факторам относятся:

- Категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования;
- Площадь земельного участка;
- Вид использования;
- Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных
- Наличие обременений (ограничений) земельного участка;
- Характеристики застройки земельного участка.

В соответствии с п. 2 Методических указаний определение стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

При этом для целей кадастровой оценки, в случае подтверждения информации о фактическом использовании объекта недвижимости, соответствующем виду (видам) разрешенного использования, определенному в отношении такого объекта недвижимости и содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на дату проведения государственной кадастровой оценки, в качестве вида использования принимается фактическое использование объекта недвижимости.

В остальных случаях в качестве вида использования учитываются вид (виды) разрешенного использования, назначение или наименование объекта недвижимости, определенные в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с видом использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов. В один сегмент входят объекты недвижимости, предназначенные для единообразного использования. В данном случае рассматриваются подлежащие оценке земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. Таким образом, учет вида использования земельного участка осуществляется посредством фактора «Вид угодий», возможные значения которого для земель сельхозназначения были рассмотрены ранее.

Использование фактора «Коэффициент протяженности земельного участка по данным географических информационных систем (ГИС)» затрудняется тем, что определение данного коэффициента для объектов оценки фактически невозможно. Формула для определения коэффициента протяженности включает показатель периметра земельного участка, значение которого для оцениваемых объектов не известны. В связи с чем, указанный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при оценке кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

Характеристики застройки земельных участков являются типичными, определяются внешними условиями и не оказывают влияния на стоимость оцениваемых объектов в рамках рассматриваемой группы. Поэтому данный фактор не включается в состав ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости рассматриваемых земельных участков.

В следующей таблице приведен сводный перечень ценообразующих факторов, учитываемых при расчете кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования.

Таблица 23 Ценообразующие факторы земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования

№ п/п	Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
1.	Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Статус населенного пункта Затраты на оплату труда в сельском хозяйстве
2.	Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Нормативная урожайность Стоимость удобрений и средств защиты растений Цены на продукцию сельхозпроизводителей
3.	Факторы, характеризующие объект недвижимости	Вид угодий Характеристика почвенного покрова земельного участка: Гранулометрический состав почв Каменистость почв Засоление почв Солонцеватость почв Солончи по мощности надсолонцового горизонта Карбонатность почв Уплотнение почв Переувлажнение Наличие неудобий (степень изрезанности рельефом) Пестрота почвенного покрова Площадь земельного участка

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Местоположение

Московская обл., Коломенский го

Таблица № 4.8

№	Дата	Местоположение	Микрорайон улица	кадастровый номер	Размер, м2	Цена , руб.	Цена руб. за м2	Назна чение	Источник информации
1	актуально	Коломенский ГО	Сергиевский		58 000	450 000	7,76	с.х	https://zemlya.store/sale_of_land/28/
2	актуально	Коломенский ГО	Конев Бор		160 000	2 411 235	15,07	с.х	https://zemlya.store/sale_of_land/29/
3	актуально	Коломенский ГО	Рождественка		88 400	1 768 500	20,01	с.х	https://zemlya.store/sale_of_land/64/
4	актуально	Коломенский ГО	Пестриково		83 000	833 880	10,05	с.х	https://zemlya.store/sale_of_land/66/
5	актуально	Коломенский ГО	Елино		251 000	5 223 260	20,81	с.х	https://zemlya.store/sale_of_land/55/
6	актуально	Коломенский ГО	Никульское	50:34:0050306:179	26 777	1 072 000	40,03	с.х	https://zkvadrat.ru/page/5034005030617
7	актуально	Коломенский ГО	Акатьево	50:34:0040418:445	102 247	1 022 000	10,00	с.х	https://zkvadrat.ru/page/5034004041844
8	актуально	Коломенский ГО	Щепотьево	50:34:0040418:443	259 682	12 985 000	50,00	с.х	https://zkvadrat.ru/page/5034004041844
9	актуально	Коломенский ГО	Щепотьево	50:34:0000000:1996 7	178 342	2 674 500	15,00	с.х пр-во	https://zkvadrat.ru/page/5034000000019967/
10	актуально	Коломенский ГО	Щепотьево	50:34:0000000:147	279 872	8 397 000	30,00	с.х	https://zkvadrat.ru/page/5034000000014
11	13.02.2020	Коломенский ГО	Гришино	50:34:000000:20134	220 000	2 200 000	10,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastok-v-grishino-dlya-selskogo-hozyaistva-
12	13.02.2020	Коломенский ГО	Новая	50:34:0010303:609	35 000	175 000	5,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastok-v-derevne-novaya-kolomenskiy-raion-
13	13.02.2020	Коломенский ГО	Паново	50:34:0010303:609	20 000	400 000	20,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastki-dlya-selskogo-hozyaistva-v-panovo-
14	13.02.2020	Коломенский ГО	Павлеево	50:34:0050534:276	60 000	300 000	5,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastok-zemli-bez-posrednikov-po-tsene-50-t-rub-ga-
15	13.02.2020	Коломенский ГО	Пески	50:34:0010225:41	30 000	330 000	11,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastok-priamo-na-beregu-moskva-reki-
16	13.02.2020	Коломенский ГО	Малое Карасево	50:34:0040418:587.	81 000	1 215 000	15,00	с.х	https://moskovskaya-oblast.doski.ru/kolomenskiy-raion/uchastok-v-malom-karasevo-dlya-fermerstva-msg2608757.htm?fl8_0=0.5&fl8_1=10

17	17.12.2021	Коломенский ГО	Лысцево	50:34:0040217:267	31 000	450 000	14,52	с.х	REALTO A135C941711D4D809415FF93F69E15CF
18	07.08.20	Коломенский ГО	Бояркино		115 000	1 400 000	12,17	с.х	REALTO 350E0B5302C84024BEC1384349A728B1
19	25.06.21	Коломенский ГО	Якшино		183 000	1 400 000	7,65	с.х	REALTO E033886731EA4555826521C1F7351463
20	16.12.21	Коломенский ГО	Бояркино		209 000	2 500 000	11,96	с.х	REALTO AE55E29FF3314627AD760C4C162B7E70
21	25.06.21	Коломенский ГО	Доношово		273 000	2 000 000	7,33	с.х	REALTO 1AB7E6E56E5C4B29A681EAC3DCC77592
22	17.12.21	Коломенский ГО	Холмы		304 000	2 300 000	7,57	с.х	REALTO 75C65CFF13B84191BB754B2227192D78
23	26.06.20	Коломенский ГО	Бояркино		31 910	300 000	9,40	с.х	REALTO 34FE5EB202D345F48628184CE624A85B
24	17.12.21	Коломна го,	Большое Уварово		850 000	5 400 000	6,35		REALTO FB9B71FBE24444A7B357F4EDB9415808
25	16.12.21	Коломна го,	Октябрьской Революции		6 630 000	49 989 984	7,54	сх пр- во	REALTO CCB89CDE93494F6A915043DAB99E2B85
26	16.12.21	Коломна го,	Бояркино		421 800	4 218 000	10,00	сх пр- во	REALTO 2A14C463B8764FABAB6DCD0C9BF27267
27	16.12.21	Коломна го,	Бояркино		421 000	3 000 000	7,13	сх пр- во	REALTO 7B71CAB0A41549279A517B3D37E53F65
28	16.12.21	Коломна го,	Бояркино		209 000	2 500 000	11,96	сх пр- во	REALTO AE55E29FF3314627AD760C4C162B7E70
29	актуально	Коломна го,	Чанки		51 400	4 300 000	83,66	сх пр- во	https://kolomna.olan.ru/sale-land-lot/116583463-514-0-sot-4300000-rub-pl-sovetskaya-gorodskoy-okrug-kolomna
30	актуально	Коломна го,			31 000	2 200 000	70,97	сх пр- во	https://realty.ya.ru/offer/3317297221219795713/
31	актуально	Коломна го,	Павлеево	50:34:0050534:276,	60 652	3 500 000	57,71	сх пр- во	https://realty.ya.ru/offer/6578015559103828224/
			Минимальное значение					5	
			Максимальное значение					84	
			Средневзвешенное					11	

Где средневзвешенное вычисляется как сумма всех стоимостей участков деленная на сумму площадей всех участков.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Из всех перечисленных выше данных был установлен диапазон цен в рублях на земельные участки.

Минимальные цены 5 руб. / кв.м.

Максимальные цены 84 руб. / кв.м.

Средневзвешенная цена 11 руб. / кв.м.

Для дальнейших расчетов были выбраны аналоги одного с объектом- земельным участком назначения и наиболее приближенные к нему.

_5 Определение рыночной стоимости земельных участков

Обоснование выбора подходов и методов

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки этих участков диктуется рядом важных практических обстоятельств.

Рыночная стоимость земельного участка, адекватно отражающая его потенциал, всегда является естественным мериллом экономической целесообразности инвестиционной гипотезы и рассчитанной на ее основе стоимости объекта.

Рыночная стоимость земельных участков формируется под воздействием основных факторов, учитываемых при оценке объектов недвижимости. Поэтому при оценке рыночной стоимости земель используются общие принципы и методы оценки недвижимости, но с учетом особенностей ведения производства на оцениваемых землях и вытекающих из этих особенностей отличий в определении дохода, недвижимостью, от определения дохода, генерируемого другими типами

Разумеется, оценивать рыночную стоимость земельного участка правомерно лишь в сфере его товарного обращения, поскольку права владения, пользования и распоряжения земельным участком полностью или частично могут быть свободно переданы другому лицу.

Особенность земли как товара состоит в том, что ее обращение строго регламентировано с позиций как федерального, так и местного законодательства. Условия землевладения определяются гражданским и земельным правом, природоохранным, местным и водным законодательством, градостроительными нормами и планами перспективного развития территорий.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Эксперт имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами (ст. 14).

Затратный подход

Затратный подход по своему экономическому содержанию не подходит для оценки рыночной стоимости собственно земли (земли, свободной от построек и многолетних насаждений), представляющей собой территорию и являющейся природным объектом, так как данный объект нерукотворен и не может быть воспроизведен или создан человеком.

Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

В то же время почва или грунт, как элемент такого единого объекта недвижимости как сельскохозяйственное угодье (территория или земля + почвенный слой) могут быть при определенной потребности оценены затратными методами. Например, растительные грунты, используемые для выращивания рассады, цветов или озеленения могут быть оценены по затратам на их искусственное создание, что собственно и происходит в крупных городах, где растительный грунт продается и покупается.

Методы затратного подхода могут применяться в случае определения стоимости зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ.

Методы затратного подхода применяются для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы, продуктивного и рабочего скота.

Затратный подход также может быть использован для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей.

Если оцениваются застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения (например, товарные молочные фермы, жилые дома, силосные башни, сараи и т. д.) или имущественный комплекс в целом (фермерское хозяйство, агрофирма, бизнес), применяются методы всех трех подходов – затратного, сравнительного и доходного.

В этом случае применение затратного подхода к земле означает, что земля (сельскохозяйственные угодья) в составе единого имущественного комплекса оценивается по затратам на ее приобретение (покупку), то есть этот элемент сельскохозяйственного имущества оценивается сравнительным методом в рамках затратного подхода.

В данном Экспертизе методы затратного подхода для оценки рыночной стоимости Земельного участка не используются.

Доходный подход

К методам доходного подхода, применяемым для оценки стоимости земельных участков,

- 1) методы прямой капитализации дохода (метод капитализации земельной ренты, метод остатка);
- 2) методы дисконтирования денежного потока (метод предполагаемого использования).
- 3) метод капитализации земельной ренты
- 4) методы остатка.
- 5) метод предполагаемого использования

Оценка земельных участков методами доходного подхода может проводиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении производства и представляющего собой земельную ренту. И в том, и в другом случае применяется метод капитализации земельной ренты. В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование участком. Во втором случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода.

Отказ от применения доходного подхода, в частности метода капитализации земельной ренты, обусловлен наличием следующего фактора: размер ставки арендной платы является нормативной величиной, которая определяется в соответствии с индексом экономико-планировочной зоны, на территории которой расположен оцениваемый земельный участок. Эксперт считает нецелесообразным при расчете рыночной стоимости земельного участка применять информацию о нормативной величине ставки арендной платы, так как рассчитанная таким образом стоимость будет несопоставима с реальной стоимостью земельного участка, полученной на основе рыночных данных, и не будет отражать ситуацию, складывающуюся на рынке земли в настоящий момент.

Метод капитализации земельной ренты – используется тогда, когда земельный участок сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. Ввиду отсутствия информации о рыночной земельной ренте участков отдельно от зданий, во избежания некорректного результата данный метод не

Метод остатка для земли – остаточный доход приходящийся на землю, в виде разницы между общим доходом и доходом, отнесенным на здания. Потенциальный валовый доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствия потерь от невыплат арендной платы. При оценки земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок. Рынок аренды до настоящего времени не получил широкого распространения и регистрации договоров аренды, а также отсутствие объективной информации о приносимых доходах и расходах на содержание оцениваемого объекта не предоставляется возможным. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Эксперт посчитал невозможным. В связи с вышеизложенным в данном Экспертизе метод остатка для земли не использовался

Метод предполагаемого использования .

При анализе использования метода предполагаемого использования в учебнике “ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ” В.И. ПЕТРОВ под редакцией д.э.н., проф. М.А. Федотовой (гл. 3.4. МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) находим:

Условие применения данного метода – это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. ...

В МСО (Международные стандарты оценки на которых базируются Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации Российское общество Экспертов) данный метод называется техникой разбивки на участки....Эта техника может быть приемлема в некоторых ситуациях, однако она связана с рядом допущений, которые чрезвычайно трудно связать с толкованием рыночной стоимости. К выработке приемлемых допущений при применении данного способа рекомендуется подходить с особой осторожностью, при этом Эксперт должен полностью раскрыть сделанные предположения (Международные стандарты оценки. 8-е изд. М.: РОО, 2008. С. 168.).

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Раздел IV. Методы оценки (п. 6). Метод предполагаемого использования.):

- 1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- 2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода;
- 3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- 4) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Экспертом ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций;
- 5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Соответствующая формула для определения стоимости объекта оценки:

$$PV = \sum Ci / (1 + i)^t + M [1 / (1 + i)^n], \text{ где}$$

PV - текущая стоимость оцениваемого доходоприносящего актива;

Ci - денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования ДП периода t;

M - стоимость реверсии рассматриваемого актива;

n - число обычно годовых периодов календарного времени до продажи актива.

Анализ существенных недостатков метода ДДП, даже в тех случаях, когда его применение допустимо и необходимо описано в литературе:

(Тришин В.Н. О недостоверности оценок стоимости предприятий. Что с этим делать? - М.: // «Московский Эксперт», № 7 - 8 (80 - 81), 2012. С. . В электронном виде. <http://www.audit-it.ru/articles/appraisal/a109/610686.html>)

а) информационная и денежная зависимость «независимого» Эксперта от влияния на результаты его оценки менеджеров и внутренних Экспертов, готовящих информацию для «независимого» Эксперта;

б) огромная чувствительность моделей ДДП к изменениям ключевых прогнозируемых параметров;

Сложности при применении метода:

1) Определение адекватной продолжительности прогнозного периода: по разным рекомендациям 3, 5, 10 или 33 лет.

2) Темпы изменения доходов (аренды) и расходов (в том числе и налоги на недвижимость – где налог -функция от искомой величины) можно найти совершенно разные из разных официальных источников

3) Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения на базе безрисковой составляющей Ставки рынка ГКО-ОФЗ.

4) Рисксовая составляющая – оценка рисков очень субъективная;

Согласно статье “Обзор методов оценки ставки дисконтирования в инвестиционном анализе“ Ямалетдинова Г.Х. УДК 330.4 используются 10 Моделей оценки стоимости собственного капитала и 3 модели оценки стоимости инвестированного капитала - соответственно, разные варианты расчета ставки дисконтирования.

в) огромная доля труднопрогнозируемой постпрогнозной стоимости (стоимости реверсии) в итоговой оценке стоимости при стандартном прогнозном интервале 5-6 лет, и невозможность разумно предсказать показатели ДДП при увеличении прогнозного интервала свыше 6 лет.

г) главные факторы (синергетические эффекты, размеры «карманов» немногих потенциальных покупателей, их возможности по получению дешёвого кредита и т.д.), существенно влияющие на конечную цену торговой сделки;

е) использование при оценке стоимости официальных недостоверных статистических данных и прогнозов (отсутствие доступа Эксперта к закрытой информации, изменения величины пошлин, налогов, регулируемых тарифов либо услуги и т.д.).

Вывод : Учитывая вышеуказанное и было принято решение об использовании подхода для индикативного применения.

Оценка Объекта оценки сравнительным подходом

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

В рамках данного Экспертизы применить метод выделения не представляется возможным по следующей причине:

- отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

Таким образом, метод выделения в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка не применим.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

В рамках данной Экспертизы применить метод распределения не представляется возможным:

- отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- отсутствует статистическая информация о наиболее вероятной доле земельных участков в рыночной стоимости единых объектов недвижимости.

Таким образом, метод распределения в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка не применим.

Метод сравнения продаж

Стоимость земельного участка определена на основании сравнения предложений на продажу аналогичных либо схожих земельных участков.

Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

В качестве элементов сравнения были приняты факторы стоимости объекта оценки, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, в том числе:

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

В качестве сравнения характеристик сделок с земельными участками, использовались следующие данные:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки, за период, с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы измерения аналога, в данном случае 1 кв.м.

Для целей данного Экспертизы Эксперт счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

5.1 Метод сравнения продаж

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Эксперт счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта сравнительным подходом.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная - если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Эксперт в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем. Эксперт отказывается от применения других единиц сравнения.

Проанализировав объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемого объекта, Эксперт пришел к выводу, что рынок воспринимает данный объект, как отдельно стоящее здание назначения.

Выбор единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения. Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади здания. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Согласно ФСО – 1, п. 22а: Эксперт должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Экспертом выбрана цена за 1 м. кв. площади объекта. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет-источники
Недвижимость и цены	Инком-недвижимость	www.arcntlallor.ru .
	Миан	www.cian.ru .
	Миэль	www.zdanie.inio .
	Аналитические агентства:	www.naprostore.ru .
	KnightFrank	www.cre.miel.nl
	ColliersInternational	rcally.dmir.ru .
	GVA Sawyer	www.incom-realty.ru .
		avito.ru
		https://ruads.org

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

Эксперт проанализировал данные, представленные на рынке, и в дальнейших расчетах принял объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по своим ценообразующим характеристикам с объектами оценки. Отбор осуществлялся по следующему принципу: район расположения, схожесть объектов по состоянию, общей площади.

Анализ исходной информации для применения метода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г. 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). Учитывая изложенное выше, Экспертом в первую очередь, была проанализирована информация о ценах сделок с земельными участками, аналогичными исследуемым.

Анализ цен сделок показал, что данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и не публикуется в открытых источниках информации. Единственным условно открытым источником информации в отношении цен сделок является база сделок Росреестра - Мониторинг рынка недвижимости

Следует отметить, что на странице указанного выше информационного ресурса отмечено, что цены сделок могут не соответствовать сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости.

В рамках анализа информации о ценах сделок Экспертом также была проанализирована информация о состоявшихся торгах по продаже земельных участков региона. По результатам проведенного анализа Экспертом было установлено, что в открытом доступе отсутствует информация о земельных участках, проданных на торгах в период до 01.01.2015 г., сопоставимых по своим качественным и количественным характеристикам с исследуемым земельными участками.

«При определении рыночной стоимости оцениваемых земельных участков Экспертом были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков: различные интернет-ресурсы с объявлениями о продаже земельных участков на дату оценки (avito.ru, <https://ruads.org/>, barahla.net/realty/, <http://www.atakulov9791704.ru>, <http://millionga.ru/>, <http://www.zemer.ru>, <http://www.realestate.ru>, <http://base.zem>, <http://www.vsesotki.ru/>, <http://www.1000000variantov.ru>, <http://rokvel.ru/>, <http://www.tretyakoff-realty.ru>), а также данные журнала «Недвижимость и цены»».

По результатам анализа вышеуказанных источников, Экспертом была проанализирована выборка земельных участков, имеющих вид разрешенного использования - под производственно-складское назначение. Среди проанализированных объектов Эксперт выбрал наиболее сопоставимые с объектом исследования по всем выявленным ценообразующим факторам.

По результатам анализа указанных выше источников Экспертом было отобрано достаточное количество образцов для сравнительного анализа (далее - объекты-аналоги, объекты сравнения).

По результатам проведенного анализа рынка предложений Экспертом было отобрано достаточное количество объектов сравнения сопоставимых с Объектом исследования по основным количественным и качественным характеристикам. В качестве источников исходной информации Эксперт воспользовался указанными в таблице источниками данных.

Подбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства и использования показателей между объектом оценки и объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений к продаже земельных участков объектов-аналогов показывает, что, как правило, цены за земельные участки указываются в рублях за 1 кв.м.. земельного участка. Данная величина является наиболее типичной и характерной для рынка предложений к продаже земельных участков. Учитывая изложенное выше, в качестве единицы сравнения Экспертом была выбрана удельная стоимость 1 кв.м., земельного участка в рублях (в соответствии со ст.146 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат обложению НДС).

Выбор объектов аналогов.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На момент проведения оценки определены объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Признак сопоставимости основан прежде всего на назначении сравниваемых объектов и расположении в одном регионе. Выборка представлена в таблице далее

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

A_i – цена объекта-аналога;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной);

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной);

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки.

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S$$

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий.

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами Экспертом используется информация о ценах предложения (спроса).

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении,
3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям.

Эксперт осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.

Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает - то вносится плюсовая поправка.

Сначала Экспертами последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

В оценке используются процентные и абсолютные поправки (корректировки).

Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) \times Ппр = (V_{ед} \times Ппр) \times K_{ед} \quad \text{где:}$$

V - стоимость оцениваемого объекта;

$V_{ед}$ - цена единицы сравнения;

$K_{ед}$ - количество единиц сравнения;

$(V_{ед} \times K_{ед})$ - цена аналога до учета поправки;

$Ппр$ - величина процентной поправки.

Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки по формуле:

$$V = (V_{ед} \times K_{ед}) + (Под \times K_{ед}) = (V_{ед} + Под) \times K_{ед} \quad \text{где:}$$

$Под$ - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (V_{\text{ед}} \times K_{\text{ед}}) + \text{Пад}$$

Методы расчета поправок (корректировок):

- Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.
- Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.
- Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.
- Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.
- Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

После корректировки цен объектов-аналогов, для целей определения окончательной стоимости объекта оценки, необходимо произвести процесс взвешивания скорректированных цен по каждому объекту-аналогу.

Определение корректировок

Каждый сопоставимый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимых объектов вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике, при оценке объектов недвижимости, принято выделять следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки;
- дата сделки/предложения;
- факт сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- прочие особенности.

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, если бы они располагали такими же характеристиками, что и Объект оценки.

Наличие/отсутствие элементов сравнения по каждому объекту-аналогу относительно оцениваемого объекта приведено в расчетной таблице ниже.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов.

После корректировки цен, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок.

Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Эксперт пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Эксперт определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

где:

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

- K - искомый весовой коэффициент;
- n - номер аналога;
- S_{1..n} - сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;
- S₁ - сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;
- S₂ - сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;
- S_n - сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n - коэффициент соответствия n-го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Рассчитанная Экспертом средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В результате проведения необходимых поправок определена рыночная стоимость Объекта оценки. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

5.2. Проведение расчетов в рамках сравнительного подхода.

Как было отмечено ранее, Экспертом было отобрано достаточное количество аналогов для сравнительного анализа: земельных участков с разрешенным использованием под строительство производственных объектов. После выбора объектов сравнения Экспертом были определены элементы, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка и проанализирован по каждому элементу сравнения характер и степень отличия каждого аналога от оцениваемого земельного участка. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков все элементы сравнения можно разбить на две группы: сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками - корректировки по первой группе элементов сравнения, и факторы стоимости Объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость Объекта) - корректировки по второй группе элементов сравнения.

К первой группе элементов сравнения относятся (СВ. Грибовский «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие.- М: Маросейка. 2009.-432 с):

- корректировка на состав передаваемых прав;
- корректировка на условия финансирования;
- корректировка на условия сделки (продажи);
- корректировка на дату сделки/предложения (корректировка на рыночные условия);
- корректировка на расходы, сделанные после покупки.

Принимая во внимание отсутствие информации о расходах, сделанных после покупки по отобранным объектам сравнения и исследуемому объекту, Эксперт в дальнейшем не рассматривал данную корректировку.

Наиболее важными факторами, относящимися ко второй группе элементов сравнения, являются (в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков):

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

В качестве характеристик, оказывающих наибольшее влияние на стоимость объекта по второй группе элементов сравнения, были отобраны следующие:

- удаленность от центра (км);
- удаленность от шоссе;
- площадь земельного участка, кв.м.;
- наличие дополнительных улучшений на участке;
- инженерные коммуникации в границах участка;
- возможность подвода ж/д ветки.

Ниже представлена основная информация об отобранных объектах сравнения и исследуемом земельном участке в разрезе основных ценообразующих характеристик.

Выбранные для применения объекты аналоги имеют наименьшее количество характеристик отличных от исследуемого объекта

Аналог 1

REALTO GUID A135C941711D4D809415FF93F69E15CF

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 27.08.21 / 17.12.21

Вид операции: Продажа

Назначение: Земел. учк

Тип объекта: Сельхоз. назнач. земли

Эт./эт-сть: /

Общая пл.:

Пл. зем. учка, со 310

Кол-во тел.:

Кл. помещения:

Вид договора:

Дата освоб-ния:

Телефоны: 8(985)014-1705

Статус заявки:

GUID лота: A135C941711D4D809415FF93F69E15CF

Город Лысцево с, Коломна го, Новорязанск

Улица:

Дом/корп./стр: / /

Расст. от МКАД 81

Цена 1 кв.м, руб.:

Цена, руб. 450 000

Статус продавца: АН без комиссии

Комиссия с клиент Нет

Премия для АН: Неизвестно

Источник: Интернет

Фирма:

Экспозиция лота: 113 дней Посл.отправка

	Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
▶	17.12.21	450 000	0	Интернет
	27.08.21	450 000	0	Интернет

Контактное лицоКомментарий :

Продам земельный участок, сельхозназначения вблизи Коломны (5 км), разрешенное использование -для сельскохозяйственного производства, площадью-3,1 га. Отличный подъезд с Малинского и Озерского шоссе. КН 50:34:0040217:267. Геодезия. Документы готовы.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком.

Ред.свой ком.

Удал.свой ком.

Аналог 2

REALTO GUID AE55E29FF3314627AD760C4C162B7E70

Просмотр информации о нежилом помещении																										
Дата появ./обн.:	10.09.21 / 16.12.21	Город	Бояркино с, Коломна го, Каширское ш																							
Вид операции:	Продажа	Улицы:																								
Назначение:	Земел. учк	Дом/корп./стр:	/																							
Тип объекта:	Сельхоз. назнач. земли	Расст. от МКАД	87																							
Эт./эт-сть:		Цена 1 кв.м, руб.:																								
Общая пл.:		Цена, руб.	2 500 000																							
Пл. зем. участка, сот	2090	Статус продавца:	АН без комиссии																							
Кол-во тел.:		Комиссия с клиент	Нет																							
Кл. помещения:		Премия для АН:	Неизвестно																							
Вид договора:		Источник:	Интернет																							
Дата освоб-ния:		Фирма:																								
Телефоны:	8(965)209-3669																									
Статус заявки:	Отправить																									
GUID лота:	AE55E29FF3314627AD760C4C162B7E70																									
Экспозиция лота: 98 дней Посл.отправка <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▶</td> <td>16.12.21</td> <td>2 500 000</td> <td>0</td> <td>Интернет</td> <td rowspan="3">↑ ↓</td> </tr> <tr> <td></td> <td>17.09.21</td> <td>2 500 000</td> <td>0</td> <td>Интернет</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10.09.21</td> <td>2 500 000</td> <td>0</td> <td>Интернет</td> </tr> </tbody> </table>						Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник		▶	16.12.21	2 500 000	0	Интернет	↑ ↓		17.09.21	2 500 000	0	Интернет		10.09.21	2 500 000	0	Интернет
	Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																						
▶	16.12.21	2 500 000	0	Интернет	↑ ↓																					
	17.09.21	2 500 000	0	Интернет																						
	10.09.21	2 500 000	0	Интернет																						
Контактное лицо:	Комментарий : ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ																									
	2-5-14. Продается участок 20,9 Га Озерский р-н, Бояркино. Земли сельхоз назначения, для сельхозпроизводства. . Цена 2 500 000.																									
Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту																										
Доб.свой ком. Ред.свой ком. Удал.свой ком.																										
Страница																										

Аналог 3

<https://zkvadrat.ru/page/5034000000019967/>

ЗК +7 (495) 137-50-05

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В ПОДМОСКОВЬЕ**

УЧАСТОК 50:34:00000000:19967

Ориентир: Московская область, Коломенский район, западная часть кадастрового
квартала 50:34:0040418

Площадь: **17,8342 м² (17,83 Га)**

Полная стоимость участка: **2 674 500 рублей**

Стоимость 1 Га: **150 000 рублей**

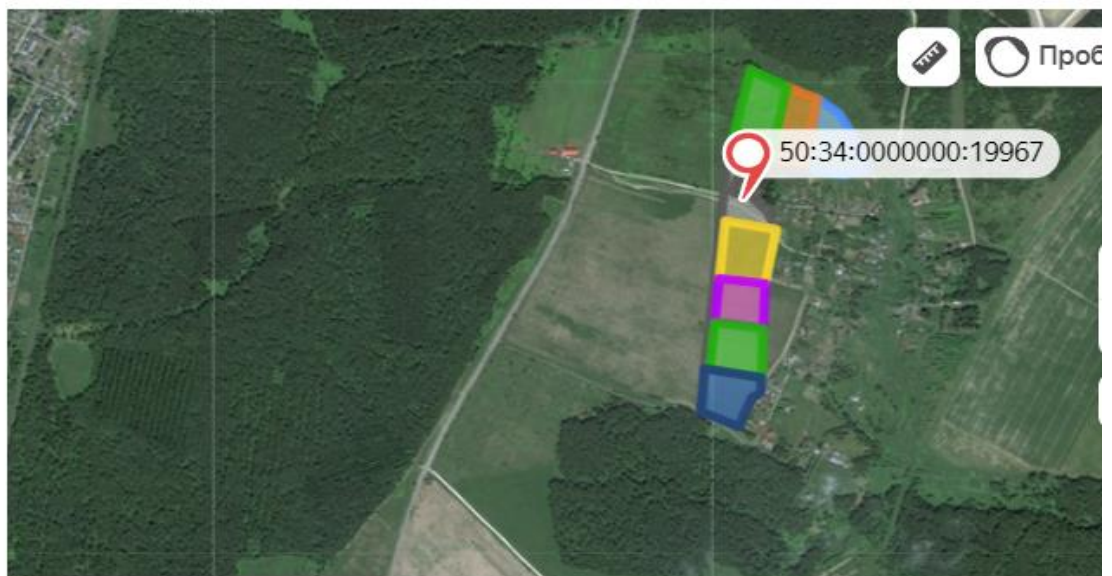
Кадастровый номер: **50:34:00000000:19967**

Назначение участка: Для сельскохозяйственного производства

Кадастровая стоимость: **678 003 руб**

Налог (за год): **2 034 руб**

Точка для навигатора: 55.028940, 38.651771



Характеристика рассматриваемого земельного участка и объектов-аналогов

50:34:0050102:2126

	№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Стоимость предложения руб.		450 000	2 500 000	2 674 500
1. Юридический и имущественный статус	1	Форма собственности, управления	частное	частная	частная	частная
	2	Вид и состав прав на земельный	Собственность	собственность	собственность	собственность
	3	Обременения		н/д	н/д	н/д
	4	Дата сделки, оценки	12.01.2023	17.12.2021	16.12.2021	актуально
	5	Характер сделки/ заявки	изъятие	предложение	предложение	предложение
	6	Условия сделки и финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
	7	Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
	8	Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
	9	Текущее использование земель:	автодорога стоянка автотранспорта	не используется	не используется	не используется
	10	Дополнительная информация	нет	50:34:0040217:267.	н/д	50:34:0000000:19967
2. Характеристики местоположения объекта оценки	11	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломна, город Коломна	д Лысцево	д Бояркино	Захаркино
	12	Расстояние до МКАД	84 км	81 км	87 км	85 км
	13	Район	Коломенский го	Коломенский го	Коломенский го	Коломенский го
	14	Тип микрорайона	от шоссе 2 км	от шоссе 1 км	от шоссе 1 км	от шоссе 1 км
	15	Доступность транспортная	средняя	средняя	средняя	средняя
	16	Объекты социальной инфраструктуры.	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	17	Объекты пром инфраструктуры	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствует
	18	Транспортная инфраструктура	автобус (27)	автобус	автобус	автобус
3. Общая характеристика	24	Размер участка (доли) м2	9 889	31 000,00	209 000,00	178 342,00
	25	Форма.Состояние .Рельеф.	Без доп затрат Ровный	Без доп затрат Ровный	Без доп затрат Ровный	Без доп затрат Ровный
	26	Подъезд. Доступ круглый год.	Дорога с твердым покрытием	асфальт	асфальт	асфальт
	27	Электричество	нет	нет	нет	нет
	28	Вода	нет	нет	нет	нет
	29	Газ	нет	нет	нет	нет
	30	Канализация	нет	нет	нет	нет
	31	Ограждение территории	нет	нет	нет	нет
	33	Железнодорожные пути. тупик	нет	нет	нет	нет
	34	Привлекательность	средняя	средняя	средняя	средняя
		Источник информации		A135C941711D4D809415FF93F69E15C E	AE55E29FF3314627AD760C4C162B7E 70	https://zkvadrat.ru/page/5034000000019967/
		Контактный телефон		8(985)014-1705	8(965)209-3669	+ 8 495 137 50 05
		Цена руб. /м ²		15	12	15

Расчет сравнительным подходом объекта оценки: земельный участок 50:34:0050102:2126

№	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1			Аналог 2			Аналог 3		
			значение	% Коррекция		значение	% Коррекция		значение	% Коррекция	
	Стоимость руб./ кв.м.				15			12			15
1	Форма собственности,управления	частное	частная		15	частная		12	частная		15
2	Вид и состав прав на земельный участок	Собственность	собственность		15	собственность		12	собственность		15
3	Обременения	не зарегистрировано	н/д		15	н/д		12	н/д		15
4	Дата сделки, оценки	19.02.2018	17.12.2021		15	16.12.2021	-7,4	11	актуально		15
5	Характер сделки/ заявки		предложение	-13,0	13	предложение	-13,0	10	предложение	-13,0	13
11	Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломна, город Коломна	д Лысцево	1,0	13	д Бояркино	1,0	10	Захаркино	1,0	13
24	Размер участка (доли) м2	9 889	31 000	11,71	14	209 000	28,29	12	178 342	27,04	17
	Цена руб. /м2				14			12			17
	Вес / Сумма корректировок (по		0,47	25,7		0,24	49,7		0,29	41,0	
	Итого стоимость 1 м2/руб.	(удельная стоимость 1 кв.м. земельного участка)									14,6

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки (НДС не облагается). составляет **144 379** руб.

Обоснование внесенных корректировок.

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Эксперта, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)" ABN GROUP, Москва 01.01.2023 г.

Раздел : Земельные участки под индустриальную застройку.

Форма собственности, управления Вид и состав прав на земельный участок

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору для объекта недвижимости равна нулю, так как и объекты-аналоги и оцениваемый объект подразумевают передачу полного права собственности (владение, распоряжение и пользование) на улучшения.

Обременения

Обременения не зарегистрированы величина поправки равна 0%.

Дата сделки, оценки

В зависимости от периода экспозиции до реализации объектов и аналогов определяется актуальность информации

Период экспозиции – это период нахождения объекта на рынке с момента появления до момента его продажи (заключения сделки). Нахождение объекта на рынке больше или меньше указанного диапазона может означать нерыночность предлагаемой цены объекта. Типичный период экспозиции является показателем ликвидности объекта на рынке, т.е. способности актива превратиться в деньги.

11. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Земельные участки под индустриальную застройку	5	4	6

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, и типичные периоды экспозиции одинаковы не различаются корректировка по данному фактору проводилась исходя из учета фактора инфляции.

Корректировка определялась Экспертом на основании сведений официальных данных об уровне инфляции в России в 2020-2023 г. по месяцам.

Расчет проводился согласно сайту: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>. На рис. ниже приводятся прин-скрины с данного сайта с расчетной величиной инфляции с даты подачи объявления до даты проведения исследования.

Калькулятор цен

При помощи этого калькулятора можно оценить изменение покупательской способности (ценности) рубля за произвольный промежуток времени.

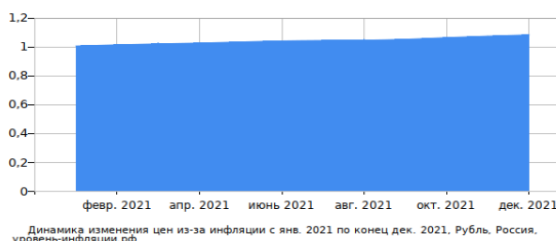
Начальный месяц:

2021 Январь

Конечный месяц:

2021 Декабрь

☒ Учитывать деноминацию 1998 года



Рассчитать

1.08 Р

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12.01.2023	12.01.2023	17.12.2021	актуально
1,00	1,00	1,08	1,00
Корректировка в %		-7,41	

Характер сделки/ заявки

в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Ситуация на земельном рынке такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок земельных участков - это рынок покупателя, это выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает объект по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас», эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Учет возможного понижения стоимости продажи объекта в процессе торговли.

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	12,96	7,21	16,42

Применяемые в расчетах скидки на уторговывание

-12,96 %

Условия сделки и финансирования

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

Категория земель Вид разрешенного использования Текущее использование земель:

Источник информации для данного раздела корректировок :

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» 01.01.2017 г. Areall (www.areall.ru)

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйс твенного	земли сельскохозяйс твенного	земли сельскохозяйс твенного
Автомобильный транспорт (7.2)	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
1	1,00	1,00	1,00
Корректировка в %			

Таблица 12. Матрица корректировок на категорию земель участков со схожим

местоположением					
Объект-аналог	Объект оценки	Прочие категории	Земли пром-ти, спец. назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населённых пунктов
Прочие категории		1,00	2,60	3,00	4,00
Земли сельскохозяйственного назначения		0,38	1,00	1,15	1,54
Земли пром-ти, спец. назначения		0,33	0,87	1,00	1,33
Земли населённых пунктов		0,25	0,65	0,75	1,00

Вид разрешенного использования (ВРИ)

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

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

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке возрастания активности:

- ВРИ 8.17 (лечебно-оздоровительное, рекреационное назначение, для образовательных, административных, социальных и пр. объектов);
- ВРИ 3.9 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно складскому назначению);
- ВРИ 2.4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды);
- ВРИ 1 (под застройку многоквартирным жильем);
- ВРИ 5.6.7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость).

Данные группировки характерны для активного рынка, т.е. рынка, где уровень делового и торговой активности высок, объем продавцов и покупателей достаточно велик. Имеется конкуренция и существенный объем сделок. В Таблице 14 представлено сравнение представленных группировок видов разрешенного использования.

Объект оценки		ВРИ 3,9	ВРИ 2,4	ВРИ 1	ВРИ 5,7
Объект-аналог					
ВРИ 6,8,17		-	-	-	1,50
ВРИ 3,9		1,00	-	-	1,50*
ВРИ 2,4		-	1,00	1,30	1,40
ВРИ 1		-	0,77	1,00	1,10
ВРИ 5,7		-	0,71	0,91	1,00

Местоположение Регион Населенный пункт Расстояние от МКАД

Основным ценообразующим фактором стоимости земельного участка является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Российская Федерация, Московская область, городской округ Коломна, город Коломна	д Лысцево	д Бояркино	Захаркино
1,01	1,00	1,00	1,00
Корректировка в %	1,00	1,00	1,00

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,01	0,95	1,06

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне Московской области. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
84 км	81 км	87 км	85 км
1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка в %			

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК), к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,04	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,14	1,06	1,21
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,14	1,07	1,26
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,12	1,06	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,18

Подъезд. Доступ крглый год.

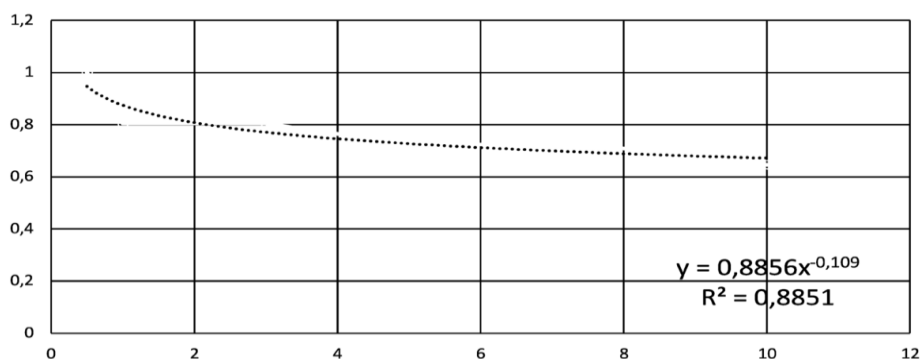
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дорога с твердым	асфальт	асфальт	асфальт
1,17	1,17	1,17	1,17
Корректировка в %			

Размер участка (доли) м2

Масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку

Расчет величины коррективов на площадь приведен в следующей таблице.

Зависимость коэффициента от площади



Размер участка (доли) м2

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
9 889	31 000	209 000	178 342
0,325	0,287	0,233	0,237
Корректировка в %	11,71	28,29	27,04

Электричество Вода Газ Канализация

Наличие доступных инженерных коммуникаций является важнейшим фактором, Исследуемый земельный участок и объекты-аналоги различаются по составу имеющихся коммуникации.

В связи с этим необходимо провести корректировки.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Электричество

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
нет	нет	нет	нет
1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка в %			

Вола

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
нет	нет	нет	нет
1,000	1,000	1,000	1,000

Корректировка в %			
газ			
Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
нет	нет	нет	нет
1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка в %			

8. Наличие коммуникаций, технических условий (ТУ) и исходно-разрешительной документации (ИРД)

а) Наличие электроснабжения, газоснабжения и прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) на участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением с возможностью подключения	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением с возможностью подключения	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных прочими коммуникациями (водоснабжение, канализация, теплоснабжение) с возможностью подключения	1,10	1,04	1,16

Железнодорожные пути, тупик

7. Наличие железнодорожной ветки на земельном участке

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,11	1,07	1,17

Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
нет	нет	нет	нет
1	1	1	1
Корректировка в %			

5.3. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого Объекта является сопоставление расчетных величин рыночной стоимости, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной величины рыночной стоимости за оцениваемый Объект на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;

действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В итоге формируется заключительный вывод о величине рыночной стоимости объекта как субъективное экспертное мнение на основе всех доступных объективных данных.

В рамках настоящей работы Эксперт воспользовался единственным подходом - сравнительным. По этой причине согласование результатов не требуется.

Заключение о рыночной стоимости объекта

В результате применения возможных подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 5.3

№	Наименование объекта	Значения по подходам (в рублях)			Итого руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
	Вес	обосновано не применялся	1,000	обосновано не применялся	
	земельный участок кад.№ 50:34:0050102:2126		144 379		144 379

'согласно пп.б п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) НДС на территории Российской Федерации

Рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по указанному адресу, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составит, округленно до целых рублей

Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по указанному адресу, по состоянию на дату оценки составит, без учета НДС, округленно до целых рублей
земельный участок кад.№ 50:34:0050102:2126

144 379 Сто сорок четыре тысячи триста семьдесят девять рублей

Приложение №1

Определение убытков и упущенной выгоды, причиненных изъятием объекта для государственных нужд.

Определение убытков, причиненных изъятием объекта для государственных нужд.

В соответствии с поставленным вопросом необходимо определить убытки, возникшие при изъятии Объекта оценки для государственных нужд.

Под убытками в гражданском законодательстве (ст. 15 ГК РФ) понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Возмещение убытков при изъятии участков земли для государственных нужд регулируется ст. 15. 279. 280. 281. 282 ГК РФ. а также Постановлением Правительства РФ от 07.05.2003 №262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Согласно пункту 2 статьи 281 ГК РФ.

(Часть 1) При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

(Часть 2) В случае, если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.01.2022 г. №59 утверждены "Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости". гл. II содержит Определение состава и размера убытков, предусмотренных главой VIII Земельного кодекса Российской Федерации:

4. В состав убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, включаются:

- а) убытки, определенные исходя из стоимости подготовки проекта рекультивации земель и ее проведения (включая расходы на почвенные, геоботанические и другие обследования,
- б) убытки в размере рыночной стоимости земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений, находящихся в них помещений, объекта незавершенного строительства - в случае необходимости консервации такого земельного участка;
- в) убытки, вызванные уменьшением рыночной стоимости земельного участка при невозможности полного восстановления полезных свойств почвы, в том числе путем рекультивации;

- г) убытки, вызванные перерывом в хозяйственной деятельности на время осуществления рекультивации земель;
- д) убытки, возникающие в связи с расторжением договоров в связи с невозможностью их исполнения, если причиной их расторжения явилось ухудшение качества земель в результате деятельности других лиц;
- е) убытки в виде упущенной выгоды, вызванные невозможностью осуществления правообладателем земельного участка своей деятельности в связи с ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- ж) убытки, связанные с расходами на подготовку проекта мелиорации земель и ее проведение;
- з) иные убытки, причиненные ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

5. В состав убытков, причиненных ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также правообладателей объектов недвижимого имущества или иными причинами, указанными в главе VIII и статье 107 Земельного кодекса Российской Федерации, включаются:

- а) убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества (прав на них);
- б) убытки, вызванные расходами, связанными с приведением хозяйственной деятельности на земельном участке в соответствие с ограничениями использования земельных участков, возникшими в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории или изменением правового режима земельного участка;
- в) убытки, возникающие в связи с расторжением договоров по причине невозможности их исполнения из-за ограничения прав или наступления иных причин, повлекших возникновение убытков, в том числе повлекших невозможность исполнения обязательств перед третьими лицами;
- г) убытки, вызванные расходами на инженерные изыскания, проектирование, подготовку и осуществление строительства, которые начаты до дня ограничения прав или наступления иных причин, повлекших возникновение убытков, если размещение соответствующего здания, сооружения не допускается в связи с такими ограничениями прав или иными причинами, повлекшими возникновение убытков;
- д) денежные средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков за неотделимые улучшения, в том числе насаждения, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для использования правообладателем земельного участка;
- е) убытки, причиненные в результате деятельности, осуществляемой в связи с ограничением прав, связанные в том числе с повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии);
- ж) убытки, вызванные расходами, связанными с возобновлением деятельности, прерванной в связи с наступлением ограничения прав или иных причин, повлекших возникновение убытков, в случае если земельный участок и иной объект недвижимого имущества (при его наличии) не могут быть использованы в соответствии с установленным разрешенным использованием и назначением (указанные расходы не учитываются при наличии неустраненных нарушений, выявленных в рамках государственного земельного надзора и связанных с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации);
- з) убытки в виде упущенной выгоды, вызванные невозможностью осуществления правообладателем земельного участка своей деятельности в связи с наступлением причин, повлекших возникновение убытков;
- и) убытки, вызванные расходами, связанными с приведением параметров и (или) разрешенного использования (назначения) зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в соответствие с установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, ограничениями использования земельных участков;

к) денежные средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков, связанных с реконструкцией, которая была начата по правилам, предусмотренным законодательством о градостроительной деятельности до дня наступления ограничения прав или иной причины, повлекшей возникновение убытков, а также средства, выплачиваемые в качестве возмещения убытков, связанных с проведением капитального ремонта, начатого до дня наступления причин,

повлекших возникновение убытков, которые не могут быть завершены в связи с ограничением прав или наступлением иной причины, повлекшей возникновение убытков, либо в связи с изменением условий завершения строительства объектов незавершенного строительства;

л) убытки, связанные с расходами на осуществление сноса зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые определяются с учетом рыночной стоимости сносимых зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (включая расходы, связанные с подготовкой проекта организации работ по сносу объекта, и расходы на проведение работ по сносу);

м) убытки, которые пользователь жилого помещения несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае если соглашением, заключенным с собственником жилого помещения, не предусмотрено сохранение права пользования жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением прав на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств, связанных с использованием жилого помещения, перед третьими лицами, в том числе убытки в виде упущенной выгоды;

н) иные убытки, причиненные ограничением прав или иными причинами, повлекшими возникновение убытков.

При оценке доходов от сельскохозяйственного производства доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется как доход от производства сельхозпродукции (продукции растениеводства) исходя из рыночных цен реализации сельскохозяйственной продукции и затрат на ее производство, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг с учетом чередования сельскохозяйственных культур в составе севооборота на дату определения размера убытков.

Учитывая положения ст. 15 ГК РФ, а также Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 1 сентября 2011 г. N 03-04-05/8-622 «О налогообложении НДФЛ сумм возмещаемых убытков и упущенной выгоды, причиненных в связи с временным изъятием земельного участка», в котором указано, что: «суммы реального ущерба, причиненного собственнику земельного участка в связи с временным изъятием земли, не является доходом налогоплательщика и не учитываются при определении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц, а суммы упущенной выгоды подлежат обложению налогом на доходы физических лиц в общеустановленном порядке», для целей настоящих расчетов принимается величина доходов до вычета налога (в частности ЕСН).

Упущенная выгода в виде неполученных доходов за период временного занятия земельных участков будет рассчитана как разница между доходами:

- которые мог бы получить правообладатель земельных участков в обычных условиях хозяйствования: без учета занятия земельных участков
- которые предположительно получит правообладатель земельных участков в условиях занятия земельных участков

В силу малости всего земельного участка расчет предполагаемых доходов за период выращивания сельскохозяйственных культур на земельном участке, в предположении, что на земельном участке выращивались бы доходоприносящие культуры, не производился.

2 Определение размера убытков

6. Размер убытков определяется путем сложения размера реального ущерба, понесенного правообладателем земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества, и размера упущенной выгоды этого лица.

7. Определение размера убытков осуществляется с учетом требований Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" лицами, указанными в пункте 3 статьи 57, пункте 8 статьи 57_1 Земельного кодекса Российской Федерации, или привлеченными ими лицами в отношении объектов гражданских прав, прав требований и обязательств. Для определения размера убытков применяются особенности определения размера возмещения, установленные статьями 56_8, 57 1 и 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

Убытки, причиненные изъятием объекта для государственных нужд, оставшейся во владении собственника части объекта.

Согласно п.5 "Положения о возмещении убытков " в состав убытков, причиненных ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также правообладателей объектов недвижимого имущества или иными причинами, указанными в главе VIII и статье 107 Земельного кодекса Российской Федерации, включаются *а) убытки, связанные с уменьшением рыночной стоимости земельных участков и (или) иных объектов недвижимого имущества (прав на них);*

Размер убытков определяется согласно пункту 21 "Положения "

21. Уменьшение рыночной стоимости земельного участка или объекта недвижимого имущества (рыночной стоимости прав на них) определяется как разница между рыночной стоимостью земельного участка или объекта недвижимого имущества на день, предшествующий дню наступления причины, повлекшей возникновение убытков, и их рыночной стоимостью с учетом наступивших причин.

Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф, а также иные негативные недостатки, ограничивающие полноценное использование участков

Участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Учитывая форму и размер как изымаемого участка так и остающегося в частной собственности, Эксперт посчитал возможным не учитывать незначительное влияние изменения конфигурации оставшейся в частной собственности участка на стоимость уменьшенного участка.

Убытки, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При расчете размера убытков, связанных с регистрацией прав на объект недвижимости, в их состав следует включать затраты, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (договора аренды) на вновь приобретенный объект недвижимости (имущественный комплекс), а также стоимость услуг специализированной юридической фирмы за содействие в проведении регистрации (в случае привлечения такой фирмы).

Размер государственной пошлины определяется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Следует учитывать, что в случае, если изъятие недвижимости осуществляется с предоставлением иной недвижимости взамен изымаемой, расходы по оформлению прав правообладателей изымаемой недвижимости на предоставляемое им имущество оплачиваются государством».

Сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации только в случаях, предусмотренных законом, а именно Гражданским кодексом РФ и Законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Размеры государственной пошлины за совершение регистрационных действий в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в редакции Федерального закона № 221-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (если за совершение таких регистрационных действий статьей 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации не установлены льготы по ее уплате).

В соответствии Распоряжением Министерства транспорта и дорожной инфраструктуры Московской области от 13.01.2023 № 4-Р «Об изъятии объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области», изъятию подлежит часть земельного участка, принадлежащая физическому лицу на праве собственности:

"Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 27.11.2023)

Статья 333.33. Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий

24) за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества - 350 рублей.

Регистрации подлежит 1 приобретаемый участок взамен изымаемому, принадлежащий физическому лицу на праве собственности - госпошлина составляет 350 руб., а также остающийся у Правообладателя участок, так как необходимо восстановить нарушенные права Правообладателя. Размер госпошлины составит: $(350 \times 2) = 700$ руб.

Убытки, связанные с межеванием и постановкой земельных участков на кадастровый учет.

В случае частичного изъятия земельных участков, их правообладатели могут понести убытки, связанные с затратами на межевание, оформление землеустроительных дел, кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки (в рамках некоторых проектов по изъятию расходы по межеванию и постановке на кадастровый учет несут органы муниципальной или федеральной исполнительной власти). При этом в состав убытков входят следующие расходы:

Затраты на подготовку межевого плана и сопутствующие кадастровые работы;

Затраты на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет (получение кадастровых паспортов);

Затраты на регистрацию прав на земельные участки в УФРС;

Государственные пошлины (согласно Налоговому кодексу Российской Федерации).

Согласно ЗК РФ Статья 56.7. Подготовка соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных

1. В целях подготовки соглашения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд (далее также - соглашение об изъятии недвижимости) уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии, либо в случае, если решение об изъятии принято на основании ходатайства об изъятии, организация, подавшая такое ходатайство:

1) выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования земельных участков, подлежащих изъятию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка;

2) выступают заказчиком кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельных участков, подлежащих изъятию, в случае, если границы таких земельных участков подлежат уточнению;

3) выступают заказчиком кадастровых работ в целях образования находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков;

4) обращаются от имени правообладателя изымаемой недвижимости без доверенности с заявлением о кадастровом учете земельных участков, подлежащих изъятию, земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых земельных участков, или земельных участков, границы которых подлежат уточнению в связи с изъятием, если необходимо проведение государственного кадастрового учета таких земельных участков;

В отношении объекта оценки расходы по межеванию и постановке на кадастровый учет осуществляются за счет средств бюджета Московской области.

Таким образом, данный вид убытков не рассчитывается и составляет 0 (ноль) руб.

Убытки, связанные с затратами на аренду недвижимости на период поиска недвижимости взамен изымаемой.

В случае изъятия земельных участков со строениями, используемыми для хранения имущества, либо жилья, их правообладатели несут убытки, связанные с затратами на аренду недвижимого имущества в период поиска недвижимости или его строительства взамен изымаемой (затраты на хранение имущества).

У Эксперта отсутствует информации о необходимости аренды недвижимого имущества на период поиска недвижимости взамен изымаемой.

На основании вышесказанного, расчет убытков, связанных с затратами на аренду недвижимого имущества на период поиска недвижимости, взамен изымаемой, не проводится.

Убытки по данному фактору составляют 0 (ноль) руб.

Убытки, связанные с перебазированием

При расчете размера убытков, связанных с перебазированием, следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажем и транспортировкой, складированием и последующем монтажом на новом месте, и другие сопутствующие услуги. Эксперт может только констатировать отсутствие проведения таких работ. Поэтому учет данных убытков был опосредованно учтен ниже.

Убытки по данному фактору приравнены к 0 (ноль) руб.

Убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в технических или кадастровых паспортах.

Рассматриваемый вид убытков правообладатели недвижимого имущества могут понести в случае изъятия земельных участков со строениями, не отраженными в технических и кадастровых паспортах. Так как права на указанные строения не оформлены должным образом и вследствие этого они не могут участвовать в гражданском обороте.

Согласно статье 15 «Возмещение убытков» Гражданского кодекса Российской Федерации:

"1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.»

Таким образом, убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в технических и кадастровых паспортах, согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации входят в состав реального ущерба, причиненного изъятием правообладателям недвижимого имущества, и подлежат компенсации в размере рыночной стоимости этих объектов.

Также данный вид убытков возникает, если объект недвижимости зарегистрирован, но не отражен в Распоряжении.

Согласно Договора аренды № 2022/85-АР от 14.12.2022 на изымаемом земельном участке имеются следующие улучшения:

- 1 Временная дорога из железобетонных плит, в количестве 572 (Пятьсот семьдесят две) штуки, без разбора используемых элементов и в полностью функциональном состоянии, расположенную на земельном участке с кадастровыми номерами 50:34:0050102:1659.

Исходя из сделанных допущений, расходы, связанные с прокладкой, переносом или переустройством инженерных систем, а также организации подъездов не рассчитываются при расчете убытков и упущенной выгоды, так как будут осуществляться силами и средствами органов, осуществляющих строительные работы сети автомобильных дорог общего пользования регионального значения Московской области. На основании вышеизложенного, расчет вводного электрокабеля не проводится.

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка проводился в рамках методологии только затратного подхода к оценке как единственно возможного при оценке стоимости данных улучшений.

Расчет незарегистрированных строений приводится с помощью рыночных данных. Выбранные объекты могут незначительно отличаться от оцениваемых, что связано с отсутствием всех возможных строительных решений вспомогательных построек. К расчету принимаются максимально сопоставимые объекты.

Необходимо определить объект недвижимости:

- 1 Временная дорога из железобетонных плит в полностью функциональном состоянии, расположенную на земельном участке с кадастровыми номерами 50:34:0050102:1659. общей площадью 9889 кв. м,

Поскольку плиты демонтируются и складываются для дальнейшего использования - стоимость плит не учитывается при расчете стоимости объекта.

Таким образом учитывается только стоимость подготовительных и монтажных работ при устройстве дороги.

2 Демонтажные работы и складирование плит.

Технология укладки дорожных плит при строительстве автодорог

Чтобы все преимущества дорожных плит реализовались, нужно, во-первых, правильно подобрать изделие. Для этого учитываем предполагаемые нагрузки (пешеходные, обычные автомобили, грузовые машины или спецтехника), нужную ширину, предположительный срок эксплуатации и составляем проект. А во-вторых, соблюсти технологию укладки по строительным нормативам.

Монтируется любая дорожная плита в такие этапы:

- составление проекта прокладки дороги и прокладка главной оси, которая будет центром полотна и основой для подготовки местности;
- подготовительные работы для укладки – снятие верхнего слоя грунта и прокладка траншеи;
- обустройство нижнего слоя – своеобразной «подушки» для плит из песка, щебня и геотекстиля;
- непосредственно укладка плит на подготовленную поверхность;
- заделка швов между отдельными элементами.

Проектирование будущего покрытия

- Необходимый этап укладки дорожных плит — составление проекта будущего покрытия с его привязкой к участку, основные правила проектирования:

дороги не должны иметь резких поворотов;

ширину дорожек и дорог выбирают в зависимости от габаритов техники, которая будет по ним перемещаться,

- выбор ЖБИ в зависимости от нагрузок, которые будут испытывать покрытия, и необходимой ширины дороги или площадки.

Подготовка основания под укладку ЖБ-плит

Перед тем как начать укладку дорожных плит, необходимо правильно подготовить основание. Прежде всего, срезают верхний слой грунта и разравнивают поверхность. По разметкам выкапывают траншеи глубиной 30-35 см. В низинах, на суглинках, глинистых почвах их глубина составляет 50 см и более. Дно застилают геотекстилем — нетканым материалом, который пропускает влагу, но подавляет развитие сорных растений и вымывание дренирующего слоя.

На геотекстиль насыпают щебневый слой, толщина которого после трамбовки должна составлять 5 см для пешеходных дорожек и 10 см — для автодорог. После этого укладывают песчаную подушку толщиной (после трамбовки) от 10 см. Для этой цели лучше подходит карьерный песок, чем речной, поскольку его легче трамбовать. Финишная трамбовка песчаной подушки осуществляется с использованием виброплиты.

С учетом рельефа оборудуют небольшой уклон, необходимый для того, чтобы вода стекала с покрытия, а не образовывала на нем лужи.

Технологии укладки дорожных плит на песок

Существует две технологии монтажа ЖБ-плит — «сухая» и «мокрая». В первом случае укладка прямоугольных дорожных плит осуществляется с их тщательной подгонкой друг к другу, зазор между элементами должен составлять не более 3 мм. Швы заполняют песком и проливают водой. Промежуточный вариант — ЖБИ укладывают на сухую цементно-песчаную смесь. После проведения монтажных работ покрытие заливают водой. После застывания цементного камня ЖБ-плиты плотно фиксируются на основании. Для «мокрого» монтажа требуется приготовление цементно-песчаного раствора.

Особенности укладки плит по «мокрой» технологии

Один из способов проведения монтажных работ с использованием цементно-песчаного раствора

Вдоль края дорожки натягивают шнур, который будет служить ориентиром при установке первого ряда.

В месте расположения первого элемента на основание выкладывают цементно-песчаный раствор в 5 точках (по центру и углам).

ЖБИ укладывают на основание и осаживают с помощью доски и кувалды.

Продолжают монтажные работы. Между элементами выкладывают деревянные разделители толщиной 7-8 мм. Необходимо постоянно контролировать горизонтальность поверхности с помощью строительного уровня. По окончании работ дощечки вынимают. Промежутки засыпают песком.

Необходимо помнить, что укладывать дорожные ЖБ-плиты непосредственно на землю нельзя, поскольку такое покрытие быстро утрачивает свои рабочие и декоративные качества из-за сезонных подвижек грунта и размыва талыми и ливневыми водами.

Монтаж плит с подготовкой основания

1 Источник информации

Мособлтротуар

+7 (499) 113-65-62

<https://www.mosobltroutuar.ru/uslugi/montazh-betonnykh-plit-dorozhnykh-aerodromnykh/>



МосОблТротуар
из бетонных изделий с 2001 года

Производство и укладка тротуарной плитки в Москве и Московской области

+7 (499) 113-65-62
+7 (967) 555-35-31
info@mosobltroutuar.ru

Главная О заводе Каталог Услуги Работы Отзывы Распродажа Акции Доставка Контакты

МОНТАЖ БЕТОННЫХ ПЛИТ ДОРОЖНЫХ И АЭРОДРОМНЫХ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ "ПОД КЛЮЧ"**В работу входит**

- доставка и разгрузка плит любых размеров (3х1,75 3х1,5 3х1,20, ПАГ 14 и 18)
- устройство временной дороги из плит
- вся необходимая техника

от 1 050 - 1 450 руб/м2
работа

2 Источник информации

ТРАНШСТРОЙ

+7 (903) 589-07-10

https://vsedlyadorog.ru/60020514_dorogi_dorozhnykh_plit

Для обновления расширений требуются дополнительные разрешения. Перейдите в менеджер расширений для подтверждения обновления. Перейт



ТРАНШСТРОЙ
Строительство дорог и площадок.
Московская область, г. Одинцово, б-р. маршала Крылова, д.23

+7 (903) 589-07-10
08.00-22.00
без выходных

sale@vsedlyadorog.ru

Асфальтовые Из крошки Из плит Из щебня Временные Промышленные Бетонные
Укладка ваших дорожных плит с подготовкой основания из песка

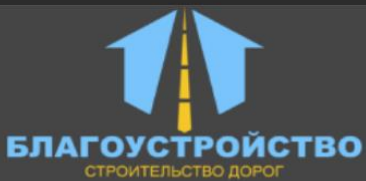
- планировка грунта в отвал
 - укладка песка
 - утрамбовка катком
 - укладка ваших дорожных плит
 - сварка петель, заливка швов (если позволяет качество плит)*
- КВ.М
- от 1000
руб.

3 Источник информации

Благоустройство

+7 (495) 664-60-55

<https://blagoystroystvo.ru/services/dorogi/cena/>



БЛАГОУСТРОЙСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВО ДОРОГ

+7-495-648-6055

info@blagoystroystvo.ru

8.00 - 24.00

WHATSAPP

Погрузка и вывоз строительного мусора	—	м3	485
Устройство покрытия из дорожных плит	—	м2	1450

Демонтаж дорожных плит
 4 Источник информации
 Демонтаж групп +7 (495) 231-88-76
<https://www.zakazstroy.ru/price.php>



ДЕМОНТАЖ ГРУПП

г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 37 к. 3 (м. Динамо)

+7 (495) 231-88-76

info@zakazstroy.ru

ЗАКАЗАТЬ УСЛУГИ

ДЕМОНТАЖ ПРОФЕССИОНАЛЬНО

9.	Демонтаж дорожных плит	1 м2	460 руб.
----	------------------------	------	----------

ТРАНШСТРОЙ +7 (903) 589-07-10
 5 Источник информации
 Канстрой +7 (985) 337-57-16
<https://kan-stroy.ru/price-list.aspx>



25	Демонтаж дорожных плит с испол. крана с погрузкой и вывозом мусора	м2	340-360
----	--	----	---------

6 Источник информации
 Благоустройство +7-495-648-6055
<https://blagoystroystvo.ru/services/dorogi/cena/>



БЛАГОУСТРОЙСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВО ДОРОГ

+7-495-648-6055
+7-926-231-0251

info@blagoystroystvo.ru
Работаем по всей России

8.00 - 24.00
Выходные работаем

WHATSAPP
Онлайн

Демонтаж дорожных плит	—	м2	445
------------------------	---	----	-----

Расчет стоимости монтажа плит с подготовкой основания

№	Наименование поставщика услуг	Стоимость руб/м ²	Мин. руб/м2	Площадь кв.м.	Стоимость работ руб.
1	Мособлтротуар +7 (499) 113-65-62	1 050	1 000	9 889	9 889 000
2	ТРАНШСТРОЙ +7 (903) 589-07-10	1 000			
3	Благоустройство +7 (495) 664-60-55	1 450			

Стоимость монтажа плит с подготовкой основания составляет (руб.)

9 889 000

Расчет стоимости демонтажа плит со складированием плит (без транспортировки плит)

Расчет стоимости демонтажа плит

№	Наименование поставщика услуг	Стоимость руб/м ²	Мин. руб/м2	Площадь кв.м.	Стоимость работ руб.
4	Демонтаж групп +7 (495) 231-88-76	460	340	9 889	3 362 260
5	Канстрой +7 (985) 337-57-16	340			
6	Благоустройство +7-495-648-6055	445			

Стоимость демонтажа плит со складирование составляет (руб.)

3 362 260

Упущенная выгода

Под упущенной выгодой действующее гражданское законодательство России понимает неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (п.2 ст.15 ГК РФ).

Взыскание наряду с реальным ущербом упущенной выгоды есть реализация базового принципа гражданского права - полного возмещения убытков (п.1 ст.15 ГК РФ), что является важным условием функционирования любой экономической системы. Все дела о взыскании упущенной выгоды рассматриваются в арбитражных судах, в установленном законом порядке.

По общему правилу размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество потерпевшего. Размер упущенной выгоды определяется исходя из характера нарушения договорных обязательств, а не содержания самого обязательства. Иными словами, необходимо выяснить, какое было бы положение потерпевшей стороны, если бы она и ее контрагент надлежащим образом исполнили договор. Требуется также определить ту денежную сумму, получение которой поставило бы потерпевшую сторону в такую же финансовую ситуацию, как если бы договор был исполнен.

Бремя доказывания наличия и размера упущенной выгоды лежит на пострадавшей стороне (истце), которая должна доказать, что она могла и должна была получить определенные доходы и только нарушение обязательств ответчиком стало причиной, лишившей ее возможности получить прибыль от реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг).

Доказать факт наличия реальных возможностей произвести и реализовать товары (услуги), то есть получить прибыль, можно, например, через подтверждение наличия у кредитора мощностей, обеспечивающих соответствующую производственную и коммерческую деятельность, а также всех необходимых предпосылок для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг), то есть возможности получения сырья, обладание трудовыми ресурсами, ибо при отсутствии хотя бы одного из перечисленных условий нарушение обязательств должником будет лишь совпадать по времени с уменьшением у кредитора объемов реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг), но не является действительной причиной неполучения прибыли.

Процесс определения размера упущенной выгоды

Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены.

Представленные юридическим лицом данные следует проверить на соответствие рыночным данным. В том случае, если получение документов о финансово-хозяйственной деятельности юридического лица (индивидуального частного предпринимателя) не представляется возможным, расчет упущенной выгоды следует производить на основании рыночных (среднеотраслевых) данных, характеризующих основные показатели деятельности рассматриваемой отрасли (средняя цена производителя, средний уровень рентабельности, средняя производительность (урожайность) и т.д.)-

В случае непредоставления документов, подтверждающих наличие убытков, в том числе упущенной выгоды, которые возникают при изъятии Объекта оценки, оценка будет проведена на основании имеющихся у оценщика сведений и информации об Объекте оценки.

Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Согласно разделу IV «Определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами» Методических рекомендаций по расчету размера убытков, утвержденных решением Правления Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» (Протокол №10 от 08 сентября 2005 года): «Размер убытков, которые несут собственники земельного участка, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами определяется путем сложения: сумм расходов, которые понесли или должны понести обладатели прав на земельные участки в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе, расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством; сумм недополученных доходов обладателей прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые обладатели прав получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их право не было нарушено.

Для определения размера убытков, которые причинены обладателю прав на земельный участок, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных обладателями прав на земельные участки, с третьими лицами, на предмет установления видов и размера ответственности, которую должны понести обладатели прав на земельные участки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков, ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц, установления видов и размера доходов, которые обладатели прав на земельные участки недополучили в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате изъятия или временного занятия земельных участков ограничения их прав на земельные участки либо ухудшения качества земель в результате деятельности других лиц»

Убытки

Под упущенной выгодой действующее гражданское законодательство России понимает неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (п.2 ст.15 ГК РФ). Например, к ней относится прибыль, не полученная в результате уменьшения объема производства или реализации продукции, изменения ассортимента изготовленной продукции, снижения ее качества и т.п.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации:

1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.
2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.» Взыскание наряду с реальным ущербом упущенной выгоды есть реализация базового принципа гражданского права - полного возмещения убытков (п. 1 ст. 15 ГК РФ), что является важным условием функционирования любой экономической системы. Все дела о взыскании упущенной выгоды рассматриваются в арбитражных судах, в установленном законом порядке. По общему правилу размер упущенной выгоды равен величине, на которую могло бы увеличиться, но не увеличилось имущество потерпевшего.

Размер упущенной выгоды определяется исходя из характера нарушения договорных обязательств, а не содержания самого обязательства.

Иными словами, необходимо выяснить, какое было бы положение потерпевшей стороны, если бы она и ее контрагент надлежащим образом исполнили договор. Требуется также определить ту денежную сумму, получение которой поставило бы потерпевшую сторону в такую же финансовую ситуацию, как если бы договор был исполнен.

Согласно пункту 2 статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации упущенная выгода представляет собой «неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено» Определение размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства денежных потоков, которые обладатели прав на земельные участки получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы их права не были нарушены. Следует отметить, что определение размера упущенной выгоды производится только в том случае, если предпринимательская деятельность осуществляется в соответствии с законодательством РФ. Представленные предпринимателями данные, следует проверить на соответствие рыночным данным.

Объект оценки сдан в аренду, что подтверждается предоставленным Правообладателем договором аренды: от 14.12.2022 № 2022/85-АР сроком на 10 лет. Размер арендной платы составляет 2 001 600 руб./год. Земельный участок сдан в аренду вместе с расположенными на нём бетонными плитами в количестве 572 шт., Расчёт упущенной выгоды проводится исходя из арендной ставки договора аренды.

Определение периода неполучения доходов вследствие изъятия объекта оценки

Началом периода неполучения доходов является дата оценки 12.01.2023 г

Согласно письму № 22исх-5954 от 19.04.2023 г. срок рассмотрения предложений составляет 30 дней Оплата выкупа производится в срок 60 календарных дней.

Увеличение сроков периода неполучения доходов вследствие изъятия объекта оценки после уплаты указанных в экспертизе сумм лежит в плоскости рассмотрения вопросов форс-мажорных обстоятельств действия заключенных договоров и предпринимательских рисков получения прибыли или ее отсутствия на практике.

Государственная регистрация права и устройство дорожного полотна с использование ж/б плит-30 дней.

Таким образом срок разрешения вопросов убытков и ущерба составляет 120 (сто двадцать) дней.

Определение прогнозного потока выручки (доходов)

Согласно условиям договора ставка аренды составляет составляет 2 001 600 руб. в год за участок, что составляет 166 800 руб./мес.

Таким образом , размер дохода за 120 дней составляет 658 060 руб.

Изменение ставки аренды изменяется соответственно изменению ставки ЦБ нивелирую инфляционную составляющую ставки, и тем самым обнуляет изменение ставки аренды ставкой дисконтирования при приведении сумм дохода к дате оценки.

С полученного дохода Арендодателю необходимо уплатить налог на прибыль. Арендодателем по договору аренды является Индивидуальный предприниматель, следовательно, налог на прибыль не уплачивается, так как индивидуальные предприниматели применяют упрощенную систему налогообложения, а уплачивается налог с доходов. Согласно информации в открытых источниках (<https://egrul.nalog.ru/index.html>, поиск осуществлялся по ОГРНИП - 316774600334618), основным видом деятельности данного индивидуального предпринимателя является «Покупка и продажа собственного недвижимого имущества», следовательно должен уплачиваться налог с доходов в размере 6% (УСН).

Таким образом , размер налога на прибыль составляет 39 484 руб.

Суммарный размер дохода за период неполучения выручки равен 618 577 руб.

Таким образом , убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами составляют

618 577 Шестьсот восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят семь рублей

Итоговые показатели упущенной выгоды и убытков, причиненных досрочным прекращением прав на объекты оценки

Расчет величины убытков

Таблица п.5

Вид убытков	Стоимость руб.
Убытки, причиненные изъятием объекта для государственных нужд, оставшейся во владении собственника части объекта.	
Убытки, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.	700
Убытки, связанные с изъятием объектов, не отраженных в Постановлении и Распоряжении	13 251 260
Убытки, причиненные досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами	618 577
Итоговые показатели упущенной выгоды и убытков, причиненных досрочным прекращением прав на объекты оценки	13 870 537

Таким образом, величина убытков, причиненных Правообладателю изъятием объекта недвижимого имущества для государственных нужд Московской области путем прекращении права собственности на земельный участок, общей площадью 9889 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:2126, образованный из земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 32 399 кв. м, кадастровый номер: 50:34:0050102:1659, адрес (местонахождение) объекта: Московская обл., Коломенский городской округ, по состоянию на дату оценки составляет:

13 870 537 Тринадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч пятьсот тридцать семь рублей

3. Вывод эксперта

На разрешение эксперта были поставлены следующий вопрос:

«1. Установить в соответствии со статьей 56.8 Земельного кодекса РФ величину убытков, причиненных изъятием земельного участка с кадастровым номером 50:34:0050102:2126, в том числе принимая во внимание наличие договора аренды № 2022/85-АР от 14.12.2022, заключенного между ИП Спасской Л.М. и ООО МПК «Коломенский»?».

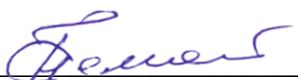
В ходе исследования по данному вопросу Экспертом дан следующий ответ на поставленный вопрос:
Рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по указанному адресу, по состоянию на дату оценки, составит

144 379

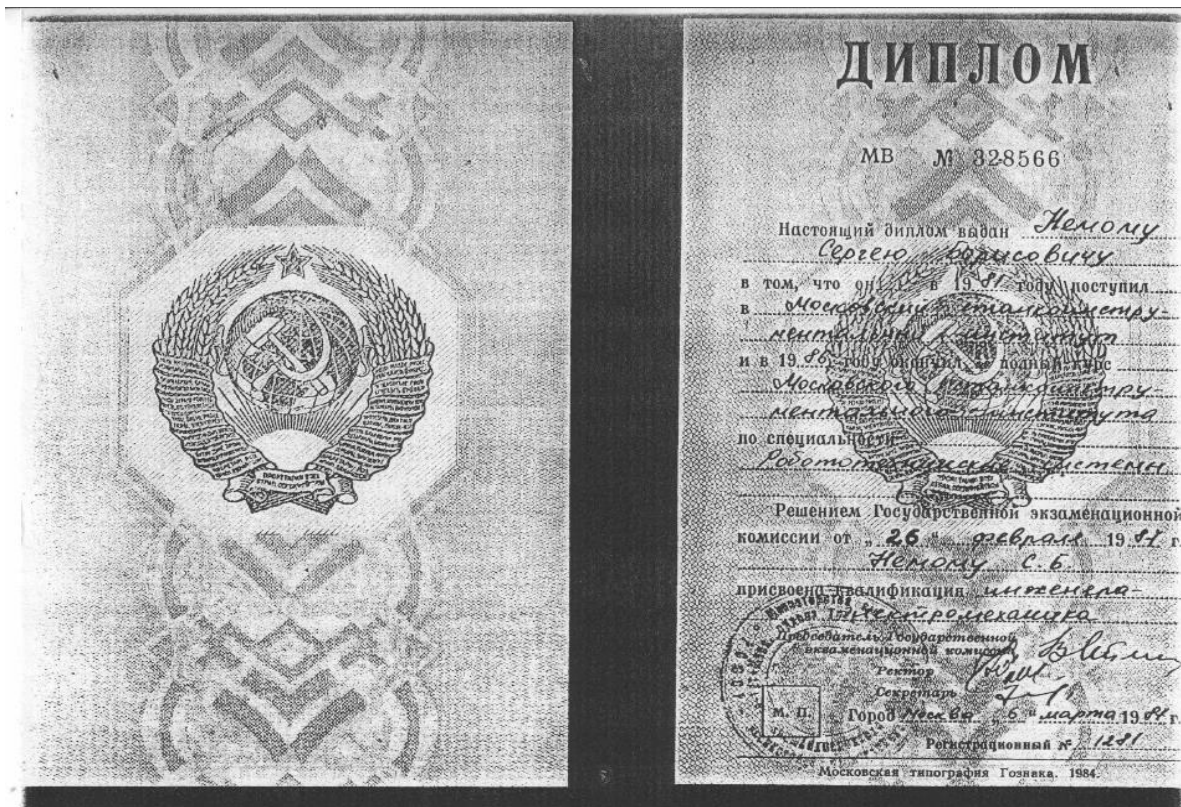
Сто сорок четыре тысячи триста семьдесят девять рублей

Стоимость убытков и упущенной выгоды, причиненных изъятием объекта для государственных нужд, по состоянию на дату оценки, составит

13 870 537 Тринадцать миллионов восемьсот семьдесят тысяч пятьсот тридцать семь рублей

Эксперт  Немой С.Б.
(подпись)

Приложения 2
Документы Эксперта



**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ МЕТОДИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Зарегистрирована в Едином реестре
зарегистрированных систем добровольной сертификации
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный № **РОСС RU.B175.04OЭ00** от 02 марта 2005 г.

Государственное учреждение Российский Федеральный центр
судебной экспертизы при Министерстве юстиции
Российской Федерации

наименование органа по сертификации

Адрес: 119034, Москва, Пречистенская наб., 15
Тел: 916-21-55, факс: 916-26-29

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ 7/118

Действителен с "27" 10 2006 г. по "27" 10 2009 г.

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ УДОСТОВЕРЯЕТ, ЧТО

НЕМОЙ СЕРГЕЙ БОРИСОВИЧ

Фамилия, имя, отчество

ЯВЛЯЕТСЯ КОМПЕТЕНТНЫМ И СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ СИСТЕМЫ
СЕРТИФИКАЦИИ ДЛЯ ЭКСПЕРТОВ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОБЛАСТИ

«ИССЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ И ТЕРРИТОРИИ, ФУНКЦИОНАЛЬНО
Область компетенции
СВЯЗАННОЙ С НИМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ С ЦЕЛЬЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИХ ОЦЕНКИ»

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫДАЧИ СЕРТИФИКАТА

Решение Совета Системы от 27.10. 2006 г. (Протокол № 11)



М.П.

Руководитель органа


подпись

Н.Н. Лобанов

инициалы, фамилия

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032582-1 « 14 » января 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Немому Сергею Борисовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » января 20 22 г. № 234

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » января 20 25 г.

АО «ФРЦ» - Москва 8007-1-01-13-84782

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 032571-2 « 14 » января 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Немому Сергею Борисовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » января 20 22 г. № 234

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » января 20 25 г.

АО «ФРЦ» - Москва 8007-1-01-13-84782

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Немой Сергей Борисович
 Адрес: Московская обл., г. Коломна, ул. Уманская, д.24, кв.1
 Паспорт: 4607 №180661
 Выдан: 24.01.2006г. Центральным ОМ УВД Коломенского района и г. Коломны Московской обл.

Диплом о профессиональной переподготовке
 Дата выдачи: 29.06.2001 г.
 Выдан (кому): Межотраслевой ИПК РЗА им. Плеханова

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодноприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	0,13	6 500,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: согласно Договору № 234107-035-000002 от «31» января 2023г. обязательного страхования ответственности оценщика
 Форма уплаты страховой премии: безналичным платежом

Настоящий Поллис удостоверяет факт заключения Договора № 234107-035-000002 от «31» января 2023г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Поллис действует с 00 часов «04» февраля 2023г. до 24 часов «03» февраля 2024г.
 Настоящий Поллис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полписа является: Договор № 234107-035-000002 от «31» января 2023г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК: Должность: начальник Коломенского отделения Московского областного филиала ПАО «САК «Энергогарант» Ф.И.О. Клейменова Ирина Геннадьевна Доверенность: № 041/04722 от 27.09.2022г. Телефон: (495) 614-55-18, 612-58-16	СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен
М.П. Клейменова И.Г./	Немой С.Б./

Дата выдачи полписа: «31» января 2023 г.



А С С О Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Немой Сергей Борисович
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 502201137002
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

01 января 2008 года, регистрационный № 002538

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

Выдано **22 июля 2020 года**

Президент

Ю.В. Козырь

0000906 *

ПОЛИС № 922/2314636890

**страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» ЯНВАРЯ 2023 года

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	СОЮЗ «КОЛОМЕНСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА»
	Юридический адрес 140400 Московская область город Коломна площадь Советская дом 1 Фактический адрес 140400 Московская область город Коломна улица Уманская дом 20 ОГРН 1045000000275 ИНН 5022035091 email ktp@list.ru телефон 8 496 610 13 10 расчетный счет 40703810500830000013 Банк ВТБ (ПАО) БИК 044525411

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 31.01.2023 года по 24 часа 00 минут 30.01.2024 года
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «31» января 2016 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000-00 (ДЕСЯТЬ МИЛЛИОНОВ - 00) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 000-00 (ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ-00) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2314636890 от 25.01.2023 года - Правила страхования
ЯШИНА ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА	Код 664612

Экземпляр Правил страхования получен. С указанием
Правил страхования оценщиков и клиентов.

Страхователь

М.П.

ПНЦОВ М.А.

Страховщик

М.П.

ЯВКИНА Т.В.